Legge regionale 20 agosto 2025, n. 51

Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014.

(Bollettino Ufficiale n. 54, parte prima, del 28.08.2025)

INDICE

PREAMBOLO
Art. 1 Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione. Modifiche all'articolo 25 della l.r. 65/2014
Art. 2 Distribuzione e localizzazione delle funzioni. Modifiche all'articolo 98 della l.r. 65/2014
Art. 3 Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso. Modifiche all'articolo 99 della l.r. 65/2014
Art. 4 Tipologia degli atti. Modifiche all'articolo 133 della l.r. 65/2014
Art. 5 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire o, in alternativa, a SCIA. Modifiche all'articolo 134 della l.r. 65/2014
Art. 6 Opere e interventi soggetti a SCIA. Modifiche all'articolo 135 della l.r. 65/2014
Art. 7 Attività edilizia libera. Modifiche all'articolo 136 della l.r. 65/2014
Art. 8 Varianti in corso d'opera. Modifiche all'articolo 143 della l.r. 65/2014
Art. 9 Disciplina della SCIA. Modifiche all'articolo 145 della l.r. 65/2014
Art. 10 Istanza di acquisizione degli atti di assenso, differimento dell'inizio lavori nella SCIA e nella CILA. Modifiche all'articolo 147 della l.r. 65/2014
Art. 11 Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità. Modifiche all'articolo 149 della l.r. 65/2014
Art. 12 Commissione per il paesaggio. Modifiche all'articolo 153 della l.r. 65/2014
Art. 13 Richiesta di autorizzazione per gli interventi rilevanti. Modifiche all'articolo 167 della l.r. 65/2014
Art. 14 Deposito dei progetti relativi ad interventi di minore rilevanza. Modifiche all'articolo 169 della l.r. 65/2014
Art. 15 Modalità di svolgimento delle verifiche da parte della struttura regionale relativamente ai progetti soggetti a deposito. Modifiche all'articolo 170 della l.r. 65/2014
Art. 16 Interventi privi di rilevanza. Modifiche all'articolo 170 bis della l.r. 65/2014
Art. 17 Contributo per le spese di istruttoria e di conservazione dei progetti. Modifiche all'articolo 171 della l.r. 65/2014
Art. 18 Accertamento di conformità in sanatoria per altri interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità. Inserimento dell'articolo 182 bis nella l.r. 65/2014
Art. 19 Adempimenti in materia sismica per le tolleranze di costruzione. Inserimento dell'articolo 182 ter nella l.r. 65/2014
Art. 20 Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso. Modifiche all'articolo 183 della l.r. 65/2014
Art. 21 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Modifiche all'articolo 196 della l.r. 65/2014
Art. 22 Determinazione delle variazioni essenziali. Modifiche all'articolo 197 della l.r. 65/2014
Art. 23 Tolleranze di costruzione. Modifiche all'articolo 198 della l.r. 65/2014
Art. 24 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali. Modifiche all'articolo 199 della l.r. 65/2014
Art. 25 Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa. Modifiche all'articolo 200 della l.r. 65/2014
Art. 26 Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni. Modifiche all'articolo 201 della l.r. 65/2014
Art. 27 Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali. Disciplina delle sanzioni. Modifiche all'articolo 203 della l.r. 65/2014
Art. 28 Annullamento del permesso di costruire. Modifiche all'articolo 204 della l.r. 65/2014
Art. 29 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Modifiche all'articolo 206 della l.r. 65/2014
Art. 30 Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977. Sostituzione dell'articolo 206 bis della l.r. 65/2014
Art. 31 Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire. Sostituzione dell'articolo 209 della l.r. 65/2014
Art. 32 Accertamento di conformità per altri interventi abusivi. Inserimento dell'articolo 209 bis nella l.r. 65/2014
Art. 33 Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici. Sostituzione dell'articolo 210 della l.r. 65/2014
Art. 34 Disposizioni per le varianti in corso d'opera. Modifiche all'articolo 211 della l.r. 65/2014
Art. 35 Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte dalla l.r. 10/2024. Modifiche all'articolo 252 sexies della l.r. 65/2014
Art. 36 Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso dalla l.r. 51/2025. Inserimento dell'articolo 252 septies nella l.r. 65/2014
Art. 37 Deroga alle restrizioni edilizie per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all'articolo 135 bis, comma 3, della l.r. 65/2014

Art. 38 Durata dell’incarico di garante regionale per l’informazione e la partecipazione
Art. 39 Clausola di neutralità finanziaria
Art. 40 Entrata in vigore

PREAMBOLO

Il Consiglio regionale

Visto l’articolo 117, commi terzo e quarto, della Costituzione;

Visti l’articolo 4, comma 1, lettere l), m), n), o), v), z), e l’articolo 69 dello Statuto;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

Visto il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120;

Visto il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209);

Visto il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105;

Viste le “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)”, pubblicate sul sito web del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, da ora in poi indicate nel presente Preambolo come “Linee di indirizzo ministeriali”;

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);

Vista la legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all’emergenza sanitaria COVID-19);

Vista la legge regionale 18 marzo 2024, n. 10 (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione e adeguamento alle modifiche apportate al d.p.r. 380/2001. Modifiche alla l.r. 65/2014);

Visto il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 5 luglio 2017, n. 32/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni dell’articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”. Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio”- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti);

Visto il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 3 marzo 2025, n. 14/R (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione. Adeguamento alle disposizioni della l.r.10/2024. Modifiche al regolamento regionale emanato con il d.p.g.r. 32/R/2017);

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali espresso nella seduta del 9 luglio 2025;

Considerato quanto segue:

1. il d.l. 69/2024, convertito dalla l. 105/2024, ha introdotto importanti modifiche alla normativa statale in materia di edilizia;

2. è necessario, conseguentemente, adeguare alle disposizioni di principio statali introdotte la normativa regionale di cui alla l.r. 65/2014 in materia edilizia;

3. in particolare, è necessario:

a) adeguare a quanto disposto dalla normativa statale di riferimento la disciplina del mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari ed il relativo regime amministrativo, con particolare riguardo anche alle condizioni e limitazioni ai mutamenti che gli strumenti urbanistici comunali possono fissare nel rispetto della disciplina nazionale;

b) aggiornare l'elenco degli interventi realizzabili in regime di attività edilizia libera;

c) recepire la nuova disciplina dello stato legittimo degli immobili e dell'agibilità degli stessi;

d) recepire la nuova disciplina dell'accertamento di conformità in sanatoria precisando i necessari adempimenti per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, preservando altresì la possibilità alternativa di attestare ulteriori e più elevati livelli di sicurezza dell'immobile con la dimostrazione della conformità delle opere realizzate alla disciplina edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza;

e) adeguare la disciplina regionale delle tolleranze di costruzione, anche per l'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche, precisando i necessari adempimenti per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità;

f) adeguare la disciplina regionale sanzionatoria pecuniaria per gli interventi abusivi, al fine di garantire, anche in recepimento della nuova disciplina statale, la coerenza interna all'ordinamento regionale;

g) recepire nell'ordinamento regionale le nuove disposizioni in materia di regolarizzazione degli interventi edilizi anteriori al 30 gennaio 1977 eseguiti in parziale difformità dal titolo.

5. è necessario modificare i criteri di costituzione e composizione della commissione per il paesaggio, al fine di prolungare la durata in carica dei suoi membri e di individuare ulteriori figure professionali in grado di svolgere le funzioni di membri delle commissioni;

6. a tutela della sostenibilità e della compatibilità delle trasformazioni in rapporto alle specificità territoriali locali, è necessario prevedere un regime transitorio entro il quale i comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione urbanistica alla nuova disciplina in materia di mutamento delle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti;

7. è necessario, per i soli interventi derivanti da demolizione e aventi l'obiettivo di accrescere le condizioni di sicurezza e diminuire i fattori di rischio territoriali, integrare le fattispecie che non sono soggette alla Conferenza di copianificazione;

8. è necessario precisare le disposizioni transitorie della l.r. 65/2014, relative all'entrata in vigore delle semplificazioni introdotte dalla l.r. 10/2024 in materia di conferenza di copianificazione in ragione del fatto che è stato emanato il regolamento 14/R/2025 che ne consente la piena efficacia;

9. è opportuno agevolare i comuni nella realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all'articolo 135 bis della l.r. 65/2014, prevedendo una deroga per dodici mesi alle restrizioni edilizie;

10. in coerenza con la legge regionale 8 febbraio 2008, n. 5 (Norme in materia di nomine e designazioni e di rinnovo degli organi amministrativi di competenza della Regione) e per garantire continuità nell'attività di partecipazione inerente agli atti di governo del territorio, è necessario prevedere che il garante regionale dell'informazione e della partecipazione avente durata corrispondente alla legislatura regionale scada il centocinquantesimo giorno successivo alla data della prima seduta del nuovo Consiglio regionale;

11. è necessario prevedere che l'entrata in vigore della presente legge sia fissata il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della regione Toscana, posto che tale legge adegua l'ordinamento regionale alla normativa statale già in vigore;

Approva la presente legge

Art. 1

Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione. Modifiche all'articolo 25 della l.r. 65/2014

1. Dopo la lettera e ter) del comma 2 dell'articolo 25 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) è aggiunta la seguente:

" e quater) interventi di nuova edificazione di volumetrie derivanti da demolizione, senza cambio di destinazione d'uso, di edifici

ubicati in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto determinanti vincoli di inedificabilità assoluta o in aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo severa o molto severa di cui alla l.r. 41/2018 o in aree a pericolosità geologica molto elevata ai sensi del regolamento di attuazione dell'articolo 104. ".

Art. 2

Distribuzione e localizzazione delle funzioni. Modifiche all'articolo 98 della l.r. 65/2014

1. Il comma 1 dell'articolo 98 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" 1. I comuni possono dotarsi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del piano operativo oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 99, tiene conto degli obiettivi definiti dal piano strutturale per le diverse unità territoriali omogenee elementari (UTOE). ".

Art. 3

Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso. Modifiche all'articolo 99 della l.r. 65/2014

1. Il comma 2 dell'articolo 99 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" 2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 252 septies e dal comma 2 ter del presente articolo:

a) il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle normative di settore;

b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso;

c) il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), della singola unità immobiliare ubicata in immobili ricadenti nelle zone omogenee "A", "B" e "C" di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica è sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 bis e dalle normative di settore, a condizione che l'unità immobiliare non sia posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra. ".

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 99 della l.r. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

" 2 bis. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 2, lettera c), non è soggetto all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal d.m. 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica). Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al titolo VII, capo I di cui alla presente legge.

2 ter. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'articolo 98, a tutela della sostenibilità e della compatibilità dei mutamenti della destinazione d'uso rispetto alle specificità territoriali locali, possono stabilire specifiche condizioni e limitazioni per i mutamenti della destinazione d'uso della singola unità immobiliare nei casi di cui al comma 2, lettere a) e c), atte a garantire la coerenza con la disciplina per la qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62. ".

3. Il comma 3 dell'articolo 99 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" 3. Il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile, ancorché costituito da una singola unità immobiliare, all'interno della stessa categoria funzionale o tra le categorie funzionali di cui al comma 1, nonché il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso di una singola unità immobiliare nei casi diversi da quelli di cui al comma 2, lettera c), è consentito ove espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o dalla disciplina di cui all'articolo 98. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'articolo 98 possono:

a) individuare specifiche porzioni del territorio urbanizzato nelle quali le disposizioni di cui al comma 2, lettera c), e comma 2 bis si applicano anche alle unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, a condizione che il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso non sia in contrasto con la disciplina per la qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62;

b) individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:

1) residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;

2) industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio. ".

4. Dopo il comma 3 dell'articolo 99 della l.r. 65/2014, è inserito il seguente:

" 3 bis. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie oppure se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 136, comma 1. ".

Art. 4

Tipologia degli atti. Modifiche all'articolo 133 della l.r. 65/2014

1. Al comma 1 dell'articolo 133 della l.r. 65/2014, le parole: *" , 2 bis "* sono soppresse.

2. Al comma 7 dell'articolo 133 della l.r. 65/2014, le parole: *" , 2 bis "* sono soppresse.

3. Il comma 7 bis dell'articolo 133 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" 7 bis. La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001 e secondo quanto disposto

dall'articolo 9 bis, comma 1 ter, del decreto medesimo. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti. Alla determinazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare o dell'immobile concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dal titolo VII, capo II, e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4. ".

Art. 5

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire o, in alternativa, a SCIA. Modifiche all'articolo 134 della l.r. 65/2014

1. La lettera e bis) del comma 1 dell'articolo 134 della l.r. 65/2014 è abrogata.

2. Il comma 2 bis dell'articolo 134 della l.r. 65/2014 è abrogato.

3. Al comma 2 quater dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, le parole: " *, 2 bis "* sono soppresse.

Art. 6

Opere e interventi soggetti a SCIA. Modifiche all'articolo 135 della l.r. 65/2014

1. Alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 135 della l.r. 65/2014, dopo le parole: " *parti anche strutturali degli edifici, "* sono inserite le seguenti: " *compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, "* e le parole: " *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis), "* sono soppresse.

2. Alla lettera c) del comma 2 dell'articolo 135 della l.r. 65/2014, le parole: " *dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis), e comma 2 bis e "* sono soppresse.

3. Alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 135 della l.r. 65/2014, le parole: " *fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis) e comma 2 bis), "* sono soppresse.

4. La lettera e bis) del comma 2 dell'articolo 135 della l.r. 65/2014 è sostituita dalla seguente:

" *e bis) i mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, anche nei casi in cui non siano accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie; "*.

5. Il comma 3 dell'articolo 135 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" *3. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 143, sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto modifiche progettuali assimilabili alle opere ed interventi di cui al comma 2, che non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel permesso di costruire. "*.

Art. 7

Attività edilizia libera. Modifiche all'articolo 136 della l.r. 65/2014

1. La lettera b bis) del comma 1 dell'articolo 136 della l.r. 65/2014 è abrogata.

2. Alla lettera b ter) del comma 1 dell'articolo 136 della l.r. 65/2014, dopo le parole: " *come definite "* sono inserite le seguenti: " *e disciplinate "*.

3. Dopo la lettera b ter) del comma 1 dell'articolo 136 della l.r. 65/2014 è inserita la seguente:

" *b quater) nei casi in cui non rientrino nell'articolo 137, le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici come definite e disciplinate all'articolo 6, comma 1, lettera b-ter), del d.p.r. 380/2001, a condizione che non determinino la creazione di spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici come definiti dal regolamento di cui all'articolo 216; "*.

4. La lettera a) del comma 2 dell'articolo 136 della l.r. 65/2014 è sostituita dalla seguente:

" *a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino modifiche ai prospetti né mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso; "*.

5. Alla lettera a quater) del comma 2 dell'articolo 136 della l.r. 65/2014, le parole: " *, nei casi individuati dalla disciplina di cui all'articolo 98 "* sono soppresse.

6. Il comma 7 dell'articolo 136 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" *7. Alle modifiche progettuali eseguite in corso d'opera in variante ai permessi di costruire o alle SCIA, ancorché assimilabili agli interventi di cui al comma 2, lettera a), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 143 e all'articolo 211. "*.

Art. 8

Varianti in corso d'opera. Modifiche all'articolo 143 della l.r. 65/2014

1. I commi 1 e 2 dell'articolo 143 della l.r. 65/2014 sono sostituiti dai seguenti:

" *1. Fermo restando quanto disposto dal comma 3 in ordine all'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera, le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, che non configurano una variazione essenziale come definita dall'articolo 197, non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:*

a) dette varianti siano conformi agli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, al regolamento edilizio e, comunque, non siano in contrasto con le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

b) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla

normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;

c) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice.

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 3 in ordine all'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera, le varianti in corso d'opera alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano, oltre alle condizioni di cui al comma 1, lettere a), b) e c), tutte le seguenti condizioni:

a) non comportino modifiche della sagoma degli edifici vincolati ai sensi del Codice oppure ricadenti in zona omogenea "A" di cui al d.m. 1444/1968 o in altra zona ad essa assimilata dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica;

b) non introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, non comportino incrementi di volumetria e non incidano sulle dotazioni di standard. ".

3. Dopo il comma 3 dell'articolo 143 della l.r. 65/2014, è aggiunto il seguente:

" 3 bis. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano alle varianti in corso d'opera alle SCIA laddove dette varianti necessitino di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134. ".

Art. 9

Disciplina della SCIA. Modifiche all'articolo 145 della l.r. 65/2014

1. Ai commi 5 e 6 dell'articolo 145 della l.r. 65/2014, le parole: " *, 2 bis "* sono soppresse.

Art. 10

Istanza di acquisizione degli atti di assenso, differimento dell'inizio lavori nella SCIA e nella CILA. Modifiche all'articolo 147 della l.r. 65/2014

1. Ai commi 1 e 2 dell'articolo 147 della l.r. 65/2014, le parole: " *, 2 bis "* sono soppresse.

Art. 11

Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformità. Attestazione asseverata di agibilità. Modifiche all'articolo 149 della l.r. 65/2014

1. Dopo il comma 3 ter dell'articolo 149 della l.r. 65/2014 è inserito il seguente:

" 3 quater. Nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici di cui all'articolo 20, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001, ai fini della agibilità degli edifici, nelle ipotesi di cui all'articolo 24, commi 5 bis e 5 ter, del d.p.r. 380/2001, si applica la disciplina ivi prevista, ferme restando le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. ".

Art. 12

Commissione per il paesaggio. Modifiche all'articolo 153 della l.r. 65/2014

1. Al comma 5 dell'articolo 153 della l.r. 65/2014, le parole: " *una sola volta "* sono sostituite dalle seguenti: " *non più di due volte "*.

2. La lettera c) del comma 6 dell'articolo 153 della l.r. 65/2014 è sostituita dalla seguente:

" c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili di una struttura organizzativa con competenze su temi attinenti al paesaggio o responsabili dei procedimenti amministrativi in materia paesaggistica. ".

Art. 13

Richiesta di autorizzazione per gli interventi rilevanti. Modifiche all'articolo 167 della l.r. 65/2014

1. Dopo il comma 5 dell'articolo 167 della l.r. 65/2014 è aggiunto il seguente:

" 5 bis. Qualora l'autorizzazione sia necessaria per la realizzazione di interventi soggetti alla disciplina del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209), essa è rilasciata nell'ambito del procedimento di cui all'articolo 42 del citato decreto. ".

Art. 14

Deposito dei progetti relativi ad interventi di minore rilevanza. Modifiche all'articolo 169 della l.r. 65/2014

1. Dopo il comma 5 dell'articolo 169 della l.r. 65/2014, è aggiunto il seguente:

" 5 bis. Per gli interventi soggetti alla disciplina del d.lgs. 36/2023, il deposito del progetto è effettuato nell'ambito del procedimento di cui all'articolo 42 del citato decreto. ".

Art. 15

Modalità di svolgimento delle verifiche da parte della struttura regionale relativamente ai progetti soggetti a deposito. Modifiche all'articolo 170 della l.r. 65/2014

1. Al comma 3 dell'articolo 170 della l.r. 65/2014, dopo le parole: " *dei progetti "* sono inserite le seguenti: " *secondo quanto disposto dall'articolo 168, comma 2 "*.

Art. 16

Interventi privi di rilevanza. Modifiche all' articolo 170 bis della l.r. 65/2014

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 170 bis della l.r. 65/2014 è inserito il seguente:

" 4 bis. Quando siano previsti interventi privi di rilevanza, unitamente ad altri interventi strutturali di più rilevante entità, il progetto relativo alle strutture è presentato in forma unitaria presso la struttura regionale competente. ".

Art. 17

Contributo per le spese di istruttoria e di conservazione dei progetti. Modifiche all'articolo 171 della l.r. 65/2014

1. Al comma 3 dell'articolo 171 della l.r. 65/2014 le parole: " *all'articolo 182 "* sono sostituite dalle seguenti: " *agli articoli 182 e 182 bis, nonché per l'istruttoria delle istanze presentate ai sensi dell'articolo 182 ter ".*

2. Il comma 5 dell'articolo 171 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" 5. I contributi per le spese di istruttoria non sono corrisposti nel caso di progetti riferiti a:

a) interventi di riparazione dei danni da eventi calamitosi;

b) interventi di miglioramento o adeguamento sismico preventivo finanziato nell'ambito della legge regionale 16 ottobre 2009, n. 58 (Norme in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico). ".

Art. 18

Accertamento di conformità in sanatoria per altri interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità. Inserimento dell' articolo 182 bis nella l.r. 65/2014

1. Dopo l'articolo 182 della l.r. 65/2014 è inserito il seguente:

" Art. 182 bis - Accertamento di conformità in sanatoria per altri interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità

1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito oppure in difformità da essi, e che risultano conformi alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione o, in alternativa, a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza unitamente al certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti o al momento della realizzazione delle opere o al momento della presentazione dell'istanza, l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi né alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle opere né a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza, il comune respinge l'istanza, oppure, ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il comune rilascia il permesso di costruire in sanatoria. Nel caso di presentazione di SCIA in sanatoria, essa è inefficace fino al momento della trasmissione al comune e alla struttura regionale competente, tramite lo sportello unico, della certificazione di rispondenza o del certificato di collaudo.

5. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati. ".

Art. 19

Adempimenti in materia sismica per le tolleranze di costruzione. Inserimento dell' articolo 182 ter nella l.r. 65/2014

1. Dopo l'articolo 182 bis della l.r. 65/2014 è inserito il seguente:

" *Art. 182 ter - Adempimenti in materia sismica per le tolleranze di costruzione*

1. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del d.p.r. 380/2001, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, il tecnico abilitato attesta che gli interventi di cui all'articolo 198 rispettano le prescrizioni di cui al capo V del titolo VI della presente legge.

2. L'attestazione di cui al comma 1, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento oppure a quelle vigenti al momento di presentazione dell'istanza, corredata dalla documentazione

tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 167, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 167, oppure ai fini del deposito del progetto ai sensi dell'articolo 169.

3. Nel caso in cui gli interventi non risultino conformi né alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle opere né a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 182 bis, commi 3 e 4, previa presentazione al comune della relativa istanza di accertamento di conformità. La struttura regionale competente informa il comune per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di competenza, ivi compresa l'eventuale dichiarazione di inagibilità.

4. Per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi e per i comuni ubicati in zone a bassa sismicità, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi in cui sia stata presentata la relazione di ultimazione dei lavori con riferimento agli aspetti strutturali, oppure, qualora previsto dalla normativa, sia stato rilasciato il certificato di collaudo statico. ".

Art. 20

Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso. Modifiche all'articolo 183 della l.r. 65/2014

1. Il comma 1 bis dell'articolo 183 della l.r. 65/2014 è abrogato.

Art. 21

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Modifiche all'articolo 196 della l.r. 65/2014

1. Il comma 2 bis dell'articolo 196 della l.r. 65/2014 è abrogato.

2. Dopo il comma 3 dell'articolo 196 della l.r. 65/2014, è inserito il seguente:

" *3 bis. Il termine di cui al comma 2 può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di gravi situazioni di disagio socio-economico, oppure per comprovate difficoltà tecnico-esecutive, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. ".*

3. Al comma 4 dell'articolo 196 della l.r. 65/2014, dopo le parole: " *al comma 3 "* sono inserite le seguenti: " *o al comma 3 bis "*.

4. Al comma 4 bis dell'articolo 196 della l.r. 65/2014, le parole: " *o alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile "* sono soppresse.

5. Il comma 5 dell'articolo 196 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" *5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il comune non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici. In tale ipotesi sono comunque acquisiti pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati delle amministrazioni competenti, ai sensi dell'articolo 17-bis della l. 241/1990, allo scopo di accertare che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. ".*

6. Dopo il comma 5 dell'articolo 196 della l.r. 65/2014, è inserito il seguente:

" *5 bis. Nei casi in cui l'opera non contrasti con gli interessi di cui al comma 5 il comune, previa acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della l. 241/1990, può altresì provvedere all'alienazione del bene e dell'area determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dal comune, che si avvale, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. ".*

7. La lettera b bis) del comma 8 dell'articolo 196 della l.r. 65/2014 è abrogata.

8. Al comma 9 bis dell'articolo 196 della l.r. 65/2014 le parole: " *, 2 bis "* sono soppresse.

Art. 22

Determinazione delle variazioni essenziali. Modifiche all'articolo 197 della l.r. 65/2014

1. Al comma 1 dell'articolo 197 della l.r. 65/2014, le parole: " *dall'articolo 198 "* sono sostituite dalle seguenti: " *dagli articoli 196, comma 1, 198 e 206 "*.

2. Alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 197 della l.r. 65/2014, le parole: " *superficie calpestabile "* sono sostituite dalle seguenti: " *superficie utile "*.

Art. 23

Tolleranze di costruzione. Modifiche all'articolo 198 della l.r. 65/2014

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 198 della l.r. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

" *1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:*

a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri

quadrati;

b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;

c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;

d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;

e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.

1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

1 quater. Alle tolleranze di costruzione di cui al comma 1 bis si applica quanto disposto dall'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105. ".

2. Al comma 2 dell'articolo 198 della l.r. 65/2014, le parole: "quanto disposto al comma 1" sono sostituite dalle seguenti: *"quanto disposto ai commi 1 e 1 bis ".*

3. Al comma 3 dell'articolo 198 della l.r. 65/2014, le parole: " *Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2 "* sono sostituite dalle seguenti: " *Fuori dai casi di cui ai commi 1, 1 bis e 2 ".*

4. Dopo il comma 3 dell'articolo 198 della l.r. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

" *3 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3 e nel rispetto delle condizioni ivi previste, per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*

3 ter. Sono soggette alla disciplina delle tolleranze di costruzione di cui al presente articolo, in deroga a quanto previsto dall'articolo 206, le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21 novies della l. 241/1990. ".

5. Dopo il comma 4 dell'articolo 198 della l.r. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

" *4 bis. Per gli interventi nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del d.p.r. 380/2001, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, si applica quanto disposto dall'articolo 182 ter.*

4 ter. Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 3 bis e 4 bis si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche), nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 3, comma 2, del d.l. 69/2024, convertito dalla l. 105/2024. ".

Art. 24
Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali. Modifiche all'articolo 199 della l.r. 65/2014

1. Al comma 2 dell'articolo 199 della l.r. 65/2014, le parole: " *al doppio "* sono sostituite dalle seguenti: " *al triplo "* e le parole: " *in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00 "* sono sostituite dalle seguenti: " *in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00 ".*

2. Al comma 3 dell'articolo 199 della l.r. 65/2014, le parole: " *euro 1.033,00 "* sono sostituite dalle seguenti: " *euro 1.032,00 ".*

Art. 25
Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa. Modifiche all'articolo 200 della l.r. 65/2014

1. Al comma 1 dell'articolo 200 della l.r. 65/2014, le parole: " *al doppio "* sono sostituite dalle seguenti: " *al triplo "* e le parole: " *a euro 1.000,00 "* sono sostituite dalle seguenti: " *a euro 1.032,00 ".*

2. Al comma 5 dell'articolo 200 della l.r. 65/2014, le parole: " *l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00 "* sono sostituite dalle seguenti: " *l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 20.658,00 ".*

3. Al comma 6 dell'articolo 200 della l.r. 65/2014, le parole: " *al doppio "* sono sostituite dalle seguenti: " *al triplo "* e le parole: " *a euro 1.000,00 "* sono sostituite dalle seguenti: " *a euro 1.032,00 ".*

4. All'inizio del comma 6 ter dell'articolo 200 della l.r. 65/2014, prima delle parole: " *Se il responsabile "* sono inserite le seguenti: " *Nei casi di cui al comma 6 bis, "* e le parole: " *tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro "* sono sostituite dalle seguenti: " *tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro ".*

5. Dopo il comma 7 dell'articolo 200 della l.r. 65/2014, è inserito il seguente:

" *7.1. Resta comunque ferma, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento in concreto realizzato, l'applicazione delle*

sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 206 e 210. ”.

Art. 26

Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni. Modifiche all’articolo 201 della l.r. 65/2014

1. Al comma 2 dell’articolo 201 della l.r. 65/2014, le parole: “ *al doppio* ” sono sostituite dalle seguenti: “ *al triplo* ” e le parole: “ *a euro 1.000,00* ” sono sostituite dalle seguenti: “ *a euro 1.032,00* ”.
2. Al comma 2 ter dell’articolo 201 della l.r. 65/2014, prima delle parole: “ *Se il responsabile* ” sono inserite le seguenti: “ *Nei casi di cui al comma 2 bis,* ”.

Art. 27

Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali. Disciplina delle sanzioni. Modifiche all’articolo 203 della l.r. 65/2014

1. Al comma 1 dell’articolo 203 della l.r. 65/2014, le parole: “ *, 2 bis* ” sono soppresse e le parole: “ *euro 1.000,00* ” sono sostituite dalle seguenti: “ *euro 1.032,00* ”.

Art. 28

Annullamento del permesso di costruire. Modifiche all’articolo 204 della l.r. 65/2014

1. Al comma 3 dell’articolo 204 della l.r. 65/2014, le parole: “ *a euro 1.000,00* ” sono sostituite dalle seguenti: “ *a euro 1.032,00* ”.
2. Al comma 4 bis dell’articolo 204 della l.r. 65/2014, le parole: “ *, 2 bis* ” sono soppresse.

Art. 29

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Modifiche all’articolo 206 della l.r. 65/2014

1. Al comma 2 dell’articolo 206 della l.r. 65/2014, le parole: “ *al doppio* ” sono sostituite dalle seguenti: “ *al triplo* ” e le parole: “ *ad euro 1.000,00* ” sono sostituite dalle seguenti: “ *ad euro 1.032,00* ”.

Art. 30

Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977. Sostituzione dell’ articolo 206 bis della l.r. 65/2014

1. L’articolo 206 bis della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

“ *Art. 206 bis - Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977*

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme in materia di edificabilità dei suoli), e che non sono riconducibili ai casi di cui all’articolo 198, possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 acquisiti i pareri, nulla osta o assensi comunque denominati da parte delle amministrazioni competenti in base alle normative di settore.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere stati realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della l. 10/1977, purché entro il termine di validità temporale del titolo. L’epoca di realizzazione delle varianti in corso d’opera è provata mediante la documentazione di cui all’articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del d.p.r. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione della variante mediante la predetta documentazione, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al d.p.r. 445/2000.

3. Il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono regolarizzare l’intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Per la determinazione del valore venale dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.

4. Nei casi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all’articolo 209 bis, commi 7, 8 e 13. Per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall’articolo 209 bis, comma 11.

5. L’amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all’articolo 19, comma 3, della l. 241/1990, anche nel caso in cui accerti l’interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. ”.

Art. 31

Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire. Sostituzione dell’articolo 209 della l.r. 65/2014

1. L’articolo 209 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

“ *Art. 209 - Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire*

1. Fermo restando quanto previsto all’articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in totale difformità da esso, l’avente titolo può ottenere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria quando l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L’istanza di sanatoria non può essere presentata ove sia intervenuta l’acquisizione di diritto

al patrimonio comunale del bene abusivo e dell'area ad esso correlata, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 196.

2. *Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. Le istanze di sanatoria sono corredate da tutta la documentazione di cui all'articolo 142, necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.*

3. *Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.*

4. *Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.032,00.*

5. *Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al capo III della l.r. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al comma 4 è pari ad una somma non superiore ad euro 1.032,00.*

6. *La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.*

7. *L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.*

8. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi realizzati in totale difformità dalla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter. ".*

Art. 32

Accertamento di conformità per altri interventi abusivi. Inserimento dell' articolo 209 bis nella l.r. 65/2014

1. Dopo l'articolo 209 della l.r. 65/2014, è inserito il seguente:

" *Art. 209 bis - Accertamento di conformità per altri interventi abusivi*

1. *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, oppure in caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 200, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la SCIA in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.*

2. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 197, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo. Per tale tipologia di abuso l'istanza di sanatoria non può essere presentata ove sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e dell'area ad esso correlata, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 196.*

3. *A seguito dell'istanza presentata ai sensi dei commi 1 e 2, il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato dal comune, tramite lo sportello unico, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato con propria ordinanza, degli interventi di cui al comma 4. Per le SCIA in sanatoria presentate ai sensi del comma 1, il comune individua, tra gli interventi di cui al comma 4, le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della l. 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.*

4. *In sede di esame delle richieste di permesso di costruire in sanatoria o delle SCIA in sanatoria il comune, tramite lo sportello unico, può condizionare il rilascio del provvedimento o la formazione del titolo alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.*

5. *La richiesta del permesso di costruire in sanatoria o la SCIA in sanatoria, complete della documentazione necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune, sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, quarto e quinto periodo, del d.p.r. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la predetta documentazione, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.p.r. 445/2000.*

6. *Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche si applicano le disposizioni di cui all'articolo 182 bis.*

7. *Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il comune richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi oppure l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il comune provvede autonomamente sull'istanza di sanatoria edilizia.*

8. *Le disposizioni di cui al comma 7 si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino eseguiti su immobili o aree con vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione e presentino profili di incompatibilità con le previsioni e prescrizioni del piano paesaggistico regionale.*

9. *Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato:*

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I, incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti, maggiorati del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

10. La SCIA in sanatoria è subordinata:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

11. Nelle ipotesi di cui al comma 7, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del Codice.

12. Alle istanze di permesso di costruire in sanatoria e alle SCIA in sanatoria di cui al presente articolo si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente.

13. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle SCIA in sanatoria presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della l. 241/1990. Nelle ipotesi di cui ai commi 7 e 8, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo). In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il comune applica le sanzioni previste dalla presente legge.

14. Le disposizioni dei commi 7, 9, 11 e 13 si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Tale disposizione non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

15. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione dei commi 9, 10 e 11, si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del d.lgs. 165/2001, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 3, comma 2 del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105. ".

Art. 33
Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici. Sostituzione dell'articolo 210 della l.r. 65/2014

1. L'articolo 210 della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

" *Art. 210 - Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici*

1. Agli interventi abusivi realizzati su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo si applicano le sanzioni di cui all'articolo 35 del d.p.r. 380/2001. ".

Art. 34
Disposizioni per le varianti in corso d'opera. Modifiche all'articolo 211 della l.r. 65/2014

1. Il comma 2 dell'articolo 211 della l.r. 65/2014 è abrogato.

Art. 35
Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte dalla l.r. 10/2024. Modifiche all' articolo 252 sexies della l.r. 65/2014

1. Al comma 1 dell'articolo 252 sexies della l.r. 65/2014, le parole: " *dopo l'entrata in vigore di tale legge* " sono sostituite dalle seguenti: " *dopo la data dell'11 marzo 2025, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 3 marzo 2025, n. 14/R (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione. Adeguamento alle disposizioni della l.r.10/2024. Modifiche al regolamento regionale emanato con il d.p.g.r. 32/R/2017) ".*

2. Il comma 2 dell’articolo 252 sexies della l.r. 65/2014 è sostituito dal seguente:

“ *2. I procedimenti di cui al comma 1 già avviati alla data di entrata in vigore del regolamento 14/R/2025 si concludono secondo le disposizioni vigenti al momento del loro avvio. ”.*

Art. 36

Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte alla disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso dalla l.r. 51/2025. Inserimento dell’ articolo 252 septies nella l.r. 65/2014

1. Dopo l’articolo 252 sexies della l.r. 65/2014, è inserito il seguente:

“ *Art. 252 septies - Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte alla disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso dalla l.r. 51/2025*

1. Al fine di garantire la sostenibilità dei mutamenti di destinazione d’uso delle unità immobiliari in rapporto alle specificità territoriali locali, la disciplina di cui all’articolo 99, comma 2, lettera c), e comma 2 bis, trova applicazione solo a seguito della approvazione da parte del comune di apposita variante di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione urbanistica o della disciplina di cui all’articolo 98, che stabilisca le specifiche condizioni e limitazioni ai mutamenti di destinazione d’uso di cui all’articolo 99, comma 2 ter.

2. La variante di adeguamento di cui al comma 1 è approvata entro due anni dalla data di entrata in vigore della l.r. 20 agosto 2025, n. 51 (Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014) decorsi i quali, in caso di mancato adeguamento, trova diretta applicazione la disciplina di cui all’articolo 99, comma 2, lettera c), e comma 2 bis.

3. L’adeguamento degli strumenti di cui al comma 1 può avvenire anche mediante il procedimento di cui all’articolo 32. ”.

Art. 37

Deroga alle restrizioni edilizie per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all’ articolo 135 bis, comma 3, della l.r. 65/2014

1. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 2 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all’emergenza sanitaria COVID-19), gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all’articolo 135 bis, comma 3, della l.r. 65/2014 sono consentiti, per dodici mesi decorrenti dalla data di entrata in vigore delle presente legge, in deroga alle restrizioni edilizie previste dagli articoli 93, comma 2, 94, comma 2 ter, e 96, comma 2, della medesima legge regionale.

Art. 38

Durata dell’incarico di garante regionale per l’informazione e la partecipazione

1. L’incarico di garante regionale dell’informazione e della partecipazione per il quale, ai sensi dell’articolo 39, comma 1, della legge regionale 65/2014, è prevista una durata coincidente con quella della legislatura regionale, scade il centocinquantesimo giorno successivo alla data della prima seduta del nuovo Consiglio regionale.

Art. 39

Clausola di neutralità finanziaria

1. Dalla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 40

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana.