

REGIONE TRENINO-ALTO ADIGE
(PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO)

LEGGE PROVINCIALE 10 luglio 2018, n. 9
Territorio e paesaggio.
(GU n.2 del 12-1-2019)

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI
Capo I
Oggetto e finalità

(Pubblicata nel Supplemento Ordinario n. 3 al Bollettino Ufficiale
della Regione Trentino-Alto Adige n. 28/I-II del 12 luglio 2018)

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

Promulga

la seguente legge:

Art. 1
Oggetto

1. La presente legge disciplina la tutela e la valorizzazione del paesaggio, il Governo del territorio e il contenimento del consumo del suolo.

Art. 2
Finalita'

1. La presente legge persegue la finalita' di garantire:

- a) alla popolazione un'elevata qualita' di vita e di lavoro;
- b) una pianificazione territoriale funzionale allo sviluppo sociale ed economico sostenibile del territorio urbano e rurale con particolare considerazione delle esigenze del capoluogo della Provincia;
- c) la tutela e la valorizzazione del paesaggio e delle risorse territoriali naturali;
- d) la valorizzazione dello spazio pubblico al fine di creare luoghi di incontro dove puo' generarsi «comunita'», dove si realizza coesione sociale creando qualita' urbana e ambientale;
- e) la protezione dai pericoli naturali e la loro prevenzione;
- f) l'incentivazione della competitivita' di tutti i settori economici;
- g) la valorizzazione del territorio rurale in considerazione delle esigenze particolari dell'agricoltura e della silvicoltura;
- h) il miglioramento della qualita' di vita tramite la disponibilita' di servizi di vicinato di qualsiasi tipo e di servizi collettivi essenziali su tutto il territorio;
- i) la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualita' insediativa, l'utilizzo efficiente delle aree gia' urbanizzate e la promozione di una struttura insediativa compatta per evitare la dispersione edilizia;
- j) la disponibilita' di infrastrutture per formazione, cultura e ricreazione;
- k) l'incentivazione di abitazioni economicamente accessibili;
- l) il soddisfacimento delle esigenze di mobilita' e di

comunicazione della popolazione;

m) il contenimento del consumo di suolo e di energia e l'incentivazione dell'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

Capo II Organi consultivi e conoscitivi

Art. 3

Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio

1. La Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio costituisce l'organo tecnico-consultivo preposto a rendere pareri e valutazioni tecniche nei procedimenti di governo del territorio e di tutela del paesaggio di competenza della Provincia autonoma di Bolzano, di seguito denominata Provincia. La Commissione e' composta da:

- a) il direttore/la direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio, in qualita' di presidente;
- b) un esperto/una esperta in pianificazione territoriale;
- c) un esperto/una esperta in ecologia del paesaggio;
- d) un/una rappresentante della ripartizione provinciale competente per le foreste;
- e) un esperto/una esperta in scienze agrarie;
- f) un esperto/una esperta designato/designata dal Consiglio dei comuni, scelto/scelta dal registro di cui all'art. 9;
- g) un esperto/una esperta in scienze naturali;
- h) un esperto/una esperta in scienze sociali o economiche.

2. I membri della commissione sono nominati dalla Giunta provinciale per la durata della legislatura. Gli esperti e le esperte che non sono rappresentanti delle ripartizioni provinciali competenti sono scelti/e dal registro di cui all'art. 9. Per ciascun componente della Commissione e' nominato un supplente, destinato a sostituire quello effettivo in caso di assenza o di impedimento. Qualora un membro non partecipi ai lavori della Commissione per due volte senza giustificato motivo, esso decade di diritto e la Giunta provinciale nomina un sostituto/una sostituta, che rimane in carica fino al termine della legislatura.

3. Alle riunioni della commissione partecipa con diritto di voto un/una rappresentante del Comune territorialmente interessato. Qualora siano interessati piu' comuni, partecipa un/una rappresentante di ciascun Comune.

4. La commissione e' legalmente riunita se e' presente la maggioranza dei membri e delibera a maggioranza dei presenti. La votazione avviene separatamente per ogni Comune. Non e' ammessa l'astensione.

5. La Giunta provinciale puo' prevedere l'istituzione di sezioni differenziate della commissione provinciale per il territorio e il paesaggio, definendone la composizione e le competenze.

6. Nelle materie riservate alla competenza dello Stato, gli uffici statali sono invitati a inviare dei rappresentanti qualificati. I rappresentanti di cui sopra escono dalla sala durante le votazioni.

7. La commissione esprime anche pareri sulle questioni ad essa sottoposte dalla Giunta provinciale o dall'assessore/assessora competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche alle commissioni di cui all'art. 37, comma 5, e all'art. 48, comma 7.

Art. 4
Commissione comunale
per il territorio e il paesaggio

1. La commissione comunale per il territorio e il paesaggio e' l'organo di supporto ai comuni nella valutazione dei piani e progetti per interventi di trasformazione urbanistica e paesaggistica del territorio comunale.

2. La commissione e' composta dal sindaco/dalla sindaca o da un suo delegato/una sua delegata e dai seguenti membri, nominati dal Consiglio comunale per la durata in carica del consiglio comunale e scelti dal registro di cui all'art. 9:

- a) un esperto/una esperta in cultura edilizia;
- b) un esperto/una esperta in scienze agrarie o forestali o un perito agrario/una perita agraria;
- c) un esperto/una esperta in scienze sociali o economiche;
- d) un esperto/una esperta in pianificazione urbanistica;
- e) un esperto/una esperta in materia di paesaggio, designato/designata dall'assessore/assessora provinciale competente;
- f) un esperto/una esperta in pericoli naturali.

3. La commissione e' legalmente riunita se e' presente la maggioranza dei suoi componenti. Non e' ammessa l'astensione.

4. La commissione comunale per il territorio e il paesaggio e' presieduta dal sindaco/dalla sindaca o da un suo delegato/una sua delegata. Il direttore/La direttrice del Front Office di cui all'art. 63, comma 5, svolge la funzione di relatore/relatrice.

5. I pareri della commissione sono adottati a maggioranza dei componenti che partecipano alla votazione.

6. Per ciascun membro e' nominato un supplente avente i medesimi requisiti. Qualora un membro non partecipi ai lavori della commissione per due volte senza giustificato motivo, esso decade di diritto e il consiglio comunale nomina un sostituto/una sostituta, che rimane in carica fino al termine del mandato. Nessuno degli esperti puo' essere nominato per piu' di due periodi consecutivi nella stessa commissione.

7. Il comune puo' prevedere l'istituzione di sezioni differenziate della commissione comunale per il territorio e il paesaggio, definendone la composizione e le competenze.

8. Il/la richiedente ha diritto di intervenire nella riunione della commissione in cui viene trattato il suo progetto, al fine di illustrarlo. L'interessato/l'interessata puo' inoltre chiedere un sopralluogo dell'immobile oggetto della domanda. Esso/essa puo' inviare un proprio rappresentante per l'illustrazione dinnanzi alla commissione e per il sopralluogo, oppure farsi assistere da persone di fiducia.

9. La Giunta provinciale definisce d'intesa con il consiglio dei comuni gli ambiti funzionali per i quali i comuni nominano, di comune accordo, i membri di cui al comma 2, lettere d), e) e f), competenti per tutti i comuni interessati. In caso di inerzia o di mancato raggiungimento di un accordo tra i comuni interessati, tali membri sono nominati, previa diffida, dalla Giunta provinciale, sentito il consiglio dei comuni.

10. I compensi dei componenti della commissione di cui al comma 2, lettere d), e) e f), sono a carico della Provincia.

Art. 5
Comitato comunale
per la cultura architettonica

1. Il comune puo' istituire un comitato comunale per la cultura architettonica con funzioni consultive.

2. Il comune disciplina la composizione e il funzionamento del comitato nel regolamento edilizio comunale. I compensi dei suoi componenti sono a carico del Comune.

Art. 6
Comitato provinciale
per la cultura edilizia e il paesaggio

1. La Giunta provinciale delibera l'istituzione del comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio. Il comitato e' composto da professionisti e professioniste di provata esperienza nella progettazione architettonica, paesaggistica e urbana nel territorio alpino, e ha funzioni consultive.

2. Il comitato, in particolare:

a) valuta la progettazione di interventi pubblici e privati, anche relativi alla sistemazione di spazi aperti, ed eventualmente propone soluzioni alternative per migliorare la qualita' architettonica, l'inserimento nel contesto paesaggistico e la connessione tra spazi pubblici e privati;

b) fornisce alle amministrazioni pubbliche un supporto specialistico in materia di paesaggio e di assetto urbano, per il perseguimento degli obiettivi istituzionali di qualificazione del territorio e per la sensibilizzazione dell'opinione pubblica.

3. La consulenza del comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio non comporta costi a carico dei soggetti richiedenti. I costi di funzionamento del Comitato sono a carico del bilancio provinciale.

4. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 34, comma 5, il parere del Comitato provinciale per la cultura edilizia ed il paesaggio deve essere tenuto in considerazione nel procedimento riguardante i titoli abilitativi edilizi e deve essere esplicitamente motivata una eventuale deroga dallo stesso.

Art. 7
Sistema informativo
paesaggio e territorio

1. La ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio istituisce e gestisce il Sistema informativo paesaggio e territorio (SIPAT), che garantisce l'utilizzo condiviso, l'accessibilita' e lo scambio di dati territoriali e di servizi relativi ai dati territoriali interoperabili tra i vari livelli dell'amministrazione pubblica operanti nel territorio provinciale. Gli enti locali trasmettono alla Provincia i dati territoriali di propria competenza. La Giunta provinciale d'intesa con il consiglio dei comuni emana direttive che disciplinano le condizioni e gli obblighi di interscambio delle informazioni.

2. Il SIPAT gestisce l'insieme dei dati cartografici e normativi della pianificazione paesaggistica e territoriale provinciale e, in accordo con il consiglio dei comuni, fissa standard tecnici uniformi ed offre servizi per la gestione degli atti della pianificazione comunale.

3. I dati digitali dei piani normativi rispettano le regole tecniche di gestione, di aggiornamento e di certificazione; essi sono pubblicati sulla Rete civica dell'Alto Adige e sostituiscono le edizioni cartacee.

4. Al fine di garantire l'uniformita' di interpretazione della presente legge e la celerita' dei relativi procedimenti, sono altresì pubblicati tutte le circolari e tutti i pareri di carattere generale dell'Amministrazione provinciale, aventi per oggetto l'interpretazione di questa legge.

5. A partire dall'entrata in vigore della presente legge, tutte le

modifiche al piano comunale, alle norme e ai piani di attuazione devono essere accessibili in rete ai cittadini e alle cittadine in forma di elenco cronologico, costantemente aggiornato, di tutte le modifiche sia di contenuto che grafiche.

6. Il SIPAT redige e pubblica un rapporto biennale sullo stato della pianificazione, sull'uso del suolo, sulle trasformazioni effettuate e sullo sviluppo del territorio e del paesaggio.

Art. 8 Sopralluoghi e rilievi

1. Al fine di adottare gli atti previsti dalla presente legge e di vigilare sulla loro osservanza, i soggetti debitamente incaricati dalla Provincia e dal Comune sono autorizzati ad accedere ai fondi interessati. L'amministrazione competente ne da' preavviso ai soggetti proprietari dei fondi interessati.

2. In caso di accesso a fini diversi dallo svolgimento di attivita' di controllo e di vigilanza da parte dell'Amministrazione comunale, questa ne da' preavviso almeno cinque giorni prima dell'accesso. In caso di accesso agli stessi fini da parte dell'Amministrazione provinciale, questa ne da' preavviso al Comune territorialmente competente almeno cinque giorni prima dell'accesso. Il Comune ne da' immediata comunicazione all'interessato/interessata.

3. Ai soggetti di cui al comma 1 e' altresì consentito eseguire riprese e i necessari rilievi.

Art. 9 Registro degli esperti, limiti di progettazione per i professionisti e formazione

1. Presso la ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio e' istituito il registro degli esperti in materia di urbanistica, natura, paesaggio, cultura edilizia, economia, sociale, scienze agrarie e forestali e pericoli naturali.

2. I requisiti oggettivi e soggettivi per l'iscrizione e la permanenza nel registro sono fissati con deliberazione della Giunta provinciale, dopo aver sentito il consiglio dei comuni.

3. Le professioniste e i professionisti nominati membri della commissione comunale per il territorio e il paesaggio non possono assumere incarichi di progettazione sottoposte alla valutazione della stessa commissione. Tali limiti di progettazione per i liberi professionisti sono applicati anche ai professionisti associati, sia giuridicamente che di fatto. L'inottemperanza a quest'obbligo costituisce motivo per la cancellazione dal registro degli esperti.

4. Le professioniste e i professionisti incaricati della redazione di uno strumento di pianificazione del territorio di iniziativa pubblica, fino all'approvazione del piano stesso, possono assumere nel territorio interessato solo incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici. L'incarico di redazione di uno strumento di pianificazione del territorio non puo' essere assunto da professioniste e professionisti che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse che possa condizionare il corretto svolgimento dell'incarico.

5. La Provincia realizza programmi di formazione e aggiornamento permanente in materia di pianificazione territoriale e del paesaggio. I programmi di formazione sono effettuati in coordinamento con le iniziative formative del consorzio dei comuni e degli organismi professionali.

Titolo II PAESAGGIO

Capo I Nozione di paesaggio

Art. 10 Nozione di paesaggio.

1. Per «paesaggio» si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

2. La Provincia riconosce nel paesaggio un bene vulnerabile che necessita di un intervento pubblico regolatorio di tutela e valorizzazione.

Capo II Tutela del paesaggio

Art. 11 Beni paesaggistici di particolare valore paesaggistico

1. Sono oggetto di tutela paesaggistica i seguenti immobili ed aree, individuati e disciplinati tramite la pianificazione paesaggistica in considerazione del loro notevole interesse pubblico:

a) i monumenti naturali, ovvero singoli oggetti naturali che, per la loro peculiarità o rarità, per la loro caratteristica di conferire una particolare impronta al paesaggio o per la loro singolarità ecologica, idrologica o geologica, meritano di essere conservati nell'interesse della collettività, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) gli insiemi, ovvero complessi di beni immobili, detti insiemi, che presentano un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici;

c) i parchi naturali;

d) i siti paesaggistici protetti, ovvero parti del territorio che concorrono ad assicurare la biodiversità e la varietà paesaggistica, nonché la stabilità o la permeabilità ecologica nella rete dei biotopi;

e) i biotopi protetti, ovvero habitat naturali o seminaturali che, per motivi ecologici, scientifici, storico-naturali o paesaggistici, sono posti sotto tutela allo scopo di conservare le biocenosi rare o minacciate o assai eterogenee, nonché le specie vegetali e animali ivi viventi, incluse le rispettive fonti di vita;

f) le ville, i giardini e i parchi ed altri singoli immobili che si distinguono per la loro non comune bellezza o per la loro memoria storica;

g) le zone di tutela paesaggistica, ovvero aree modellate anche dall'intervento dell'uomo, che per la loro bellezza e singolarità paesaggistica, le loro risorse naturali o la loro importanza per la tipica struttura insediativa e agricoltura locale, e per la loro particolare vocazione ricreativa o di protezione nei confronti di altri beni paesaggistici, sono sottoposte a vincolo di tutela allo scopo di conservarne inalterate le funzioni;

h) le zone di rispetto paesaggistico, ovvero aree da preservare

dall'edificazione, per mantenerne la destinazione agricola e limitare la dispersione edilizia;

i) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Art. 12
Aree tutelate per legge

1. Sono comunque sottoposti a tutela:

a) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

b) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e successive modifiche, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

c) le montagne per la parte eccedente 1600 metri sul livello del mare;

d) i ghiacciai e i circhi glaciali;

e) il Parco nazionale e i parchi naturali provinciali, nonché le riserve naturali;

f) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

g) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448, e successive modifiche;

h) le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, ad eccezione delle lettere e), g) e h), non si applica alle aree che in data 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici comunali come zone edificabili con specifica disciplina di edificazione e d'uso.

Art. 13
Tutela del suolo, delle superfici
naturali e agricole

1. Il suolo naturale è tutelato per esigenze paesaggistiche per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale, per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola.

2. La pianificazione paesaggistica definisce, delimita e disciplina le categorie di destinazione delle superfici naturali e agricole per le finalità di cui al comma 1. Le principali categorie di destinazione ai sensi della presente legge sono:

a) verde agricolo;

b) bosco;

c) prato e pascolo alberato;

d) verde e pascolo alpino;

e) zona rocciosa e ghiacciaio;

f) acque.

Art. 14
Effetti del vincolo paesaggistico

1. Le aree e gli immobili soggetti a tutela paesaggistica di cui agli articoli 11, 12 e 13 non possono essere alterati senza l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 65.

2. Salvi i casi previsti dalla legge e in particolare i casi in materia di tutela contrattuale della natura, per i vincoli paesaggistici non è dovuto alcun indennizzo.

3. I beni paesaggistici di cui all'art. 11, comma 1, lettere a), c) ed e), ove siano previste particolari norme di comportamento per i

visitatori, devono essere contrassegnati con apposita segnaletica, collocata dall'Amministrazione provinciale in luoghi opportuni lungo i confini e in particolare nei punti di accesso, sentiti i soggetti proprietari dei fondi interessati. I soggetti proprietari dei fondi interessati, dopo averne ricevuto comunicazione, sono tenuti a permettere l'apposizione della segnaletica, senza diritto di indennizzo.

4. Previo espletamento di un procedimento amministrativo ai sensi del capo III della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico la Provincia esegue interventi di conservazione e restauro del paesaggio, volti alla realizzazione delle finalita' e dei principi di tutela della natura e conservazione del paesaggio, sempre che i soggetti proprietari, possessori o detentori non provvedano direttamente.

5. L'ufficio provinciale competente in materia di tutela del paesaggio puo' affidare l'esecuzione degli interventi di cui al comma 4 ai soggetti proprietari, possessori o detentori dei beni interessati, definendo i diritti e gli obblighi delle parti in un accordo stipulato ai sensi dell'art. 16 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche.

Art. 15 Agevolazioni

1. La Provincia promuove la sensibilizzazione alla tutela del paesaggio e la divulgazione delle relative norme, incluse quelle in materia di sviluppo del territorio; la Provincia sostiene inoltre l'attivita' di enti e organizzazioni impegnati nella realizzazione di tali finalita', tramite la concessione di contributi o aiuti e mettendo a disposizione mezzi idonei.

2. La Provincia puo' inoltre promuovere lo studio, la conservazione e la valorizzazione dei beni sottoposti a vincolo paesaggistico o di tutela degli insiemi, mediante il conferimento di incarichi di consulenza, studio, ricerca e progettazione ad esperti, nonche' mediante la concessione di contributi o aiuti ai soggetti proprietari, possessori o detentori dei beni sottoposti a vincolo. Per gli stessi beni la Provincia puo', inoltre, attuare direttamente misure di tutela, conservazione, sistemazione e risanamento dell'ambiente naturale e del paesaggio, o mettere a disposizione i mezzi per la realizzazione di progetti vegetazionali finalizzati a migliorare l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione e uso del territorio.

3. Se lo reputa necessario, la Provincia puo' anche concedere contributi annuali, tenuto conto della natura e della durata delle misure di cui al comma 2. Per l'attuazione di tali misure e per la disciplina dei rapporti patrimoniali possono essere stipulate apposite convenzioni con i soggetti proprietari.

4. Per la conservazione a lungo termine dei beni paesaggistici di cui all'art. 11, comma 1, lettere a), c) ed e), la Provincia puo' acquistare terreni o stipulare contratti d'affitto a lungo termine. Per l'acquisto o l'affitto di aree tutelate da parte di comuni, la Provincia puo' concedere un contributo fino al 50 per cento del prezzo d'acquisto o del canone d'affitto.

Art. 16 Fondo per il paesaggio

1. Presso la ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio e' istituito un fondo, denominato «fondo per il paesaggio», per contribuire a promuovere iniziative dirette alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

a) la conservazione a lungo termine, il ripristino e la promozione della biodiversita' e della varieta' strutturale del paesaggio e della natura;

b) la tutela, la cura, la conservazione a lungo termine, il ripristino o lo sviluppo del paesaggio naturale e culturale e dei suoi elementi strutturali;

c) la conservazione e la promozione di forme di uso e di gestione del territorio aventi una preziosa funzione ecologica;

d) la cura, la conservazione o il ripristino di insiemi meritevoli di tutela;

e) la tutela delle specie e degli habitat naturali a livello locale nonche' l'acquisto di superfici a fini di tutela naturalistica da parte di enti pubblici;

f) la gestione dei flussi di visitatori nelle aree tutelate, la realizzazione di sentieri tematici e didattico-naturalistici e l'opera di sensibilizzazione in materia di tutela della natura e del paesaggio nonche' di cultura edilizia.

2. Nel fondo confluiscono, oltre al finanziamento annuale dal bilancio provinciale, anche le elargizioni di altri enti e le donazioni private, le somme incassate a titolo di misure di compensazione per interventi nell'ambiente e nel paesaggio, nonche' le entrate derivanti dalle sanzioni amministrative applicate ai sensi della normativa provinciale vigente in materia di tutela dell'ambiente, della natura e del paesaggio.

3. Sulla concessione e sulla revoca dei contributi previsti per le iniziative sostenute con il fondo decide una commissione nominata dalla Giunta provinciale per la durata della legislatura. La composizione della commissione, il funzionamento della stessa e l'erogazione dei contributi sono disciplinati con regolamento di esecuzione.

Titolo III URBANISTICA

Capo I Sostenibilità dello sviluppo del territorio

Art. 17 Principio del contenimento del consumo di suolo

1. Per consumo di suolo si intendono gli interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione ed edificazione.

2. Il consumo di suolo all'esterno dell'area insediabile non connesso all'attivita' agricola puo' essere ammesso esclusivamente se e' necessario e se non sussistono alternative economicamente ed ecologicamente ragionevoli, mediante interventi di riuso, recupero, adeguamento o densificazione degli insediamenti esistenti, anche ricorrendo all'espropriazione di immobili non utilizzati in conformita' agli obiettivi della pianificazione comunale. I relativi atti devono essere motivati con specifico riferimento alla sussistenza delle predette condizioni.

3. L'area insediabile e' perimetrata nel programma di sviluppo comunale di cui all'art. 51 e comprende le aree gia' urbanizzate e le aree previste dal piano comunale per il territorio e il paesaggio, da destinare allo sviluppo degli insediamenti nel periodo di validita' del programma.

4. Salvo diversa disposizione espressa della presente legge, nelle aree naturali e agricole ai sensi dell'art. 13 non sono ammessi

interventi di nuova costruzione di cui all'art. 62, comma 1, lettera e), o mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti degli edifici. La demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione sono ammesse nella stessa posizione o ad una distanza non superiore a 40 metri e con la stessa destinazione d'uso e, a meno che non sussistano motivi igienico-sanitari, senza aumento del numero di edifici. La ricostruzione in posizione diversa nello stesso Comune e nella posizione adatta piu' vicina e' ammissibile soltanto se la posizione originaria e' oggetto di un divieto di edificazione per motivi di tutela del paesaggio o per la presenza di pericoli naturali o per ovviare a situazioni di pericolo lungo infrastrutture pubbliche ed e' subordinata al previo parere vincolante della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio. In caso di ricostruzione in zona edificabile, la volumetria demolita va in ogni caso scomputata anche ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 79.

5. All'esterno dell'area insediabile gli edifici destinati ad abitazioni esistenti dal 24 ottobre 1973, con una volumetria di almeno 300 m³ e non appartenenti ad un maso chiuso, possono essere ampliati fino a 1.000 m³. L'ampliamento deve essere utilizzato per abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'art. 39, o per l'affitto di camere ed appartamenti ammobiliati per ferie. In caso di cessazione dell'attivita' deve essere annotato il vincolo della volumetria aggiuntiva ai sensi dell'art. 39. L'ampliamento puo' anche essere eseguito in sede di demolizione e ricostruzione nella stessa posizione e con la stessa destinazione d'uso, senza aumento del numero di edifici.

6. Con regolamento di esecuzione, da approvarsi previo parere obbligatorio della commissione legislativa competente in materia, sono stabiliti criteri applicativi per:

a) individuare, nel programma di sviluppo comunale di cui all'art. 51, l'area insediabile e quantificare e monitorare il consumo di suolo;

b) individuare, attraverso la pianificazione comunale, all'interno dell'area urbanizzata la capacita' edificatoria residua, ovvero le aree ancora edificabili e il patrimonio edilizio pubblico e privato non utilizzato o sottoutilizzato idoneo al recupero o al riuso;

c) incentivare la rigenerazione urbana e gli interventi di ristrutturazione urbanistica e il rinnovo edilizio, anche aumentandone l'efficienza energetica e la qualita' architettonica, privilegiando l'accessibilita' pedonale, ciclabile e col trasporto pubblico, aumentando la permeabilita' dei suoli; a tal fine possono essere previste misure per incentivare e rendere economicamente piu' attrattivo l'utilizzo di immobili esistenti di cui al comma 2.

7. Se gli interventi di recupero per edifici soggetti a tutela storico-artistica esistenti nel verde agricolo sono, secondo il parere della ripartizione provinciale beni culturali, incompatibili con la necessita' della conservazione, e' ammessa la costruzione di un separato edificio nelle immediate vicinanze nei limiti della cubatura esistente, e comunque non superiore a 700 m³ e in osservanza dei criteri della tutela degli insiemi.

Art. 18 Dotazioni territoriali e qualita' insediativa

1. I comuni garantiscono le dotazioni territoriali e funzionali minime determinate con il regolamento di esecuzione di cui all'art. 21, comma 1, necessarie per il raggiungimento di un livello adeguato di qualita' insediativa. I comuni assicurano altresì le ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili al servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta o di parcheggio, anche per biciclette e altri mezzi di mobilita' sostenibile, e le relative infrastrutture elettriche per la ricarica;
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
- d) acquedotti;
- e) reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di teleriscaldamento;
- f) illuminazione pubblica;
- g) spazi di verde pubblico;
- h) reti di telecomunicazione;
- i) misure di prevenzione di calamita' naturali;
- j) misure contro l'inquinamento acustico;
- k) aree per la raccolta di rifiuti urbani e materiali riciclabili.

3. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.

4. La Provincia e i comuni tramite gli strumenti di pianificazione e gli organi consultivi perseguono, con un'attenzione particolare agli spazi di uso collettivo, la manutenzione rispettivamente il raggiungimento di un'elevata qualita' insediativa in riferimento a:

- a) la qualita' architettonica e paesaggistica degli interventi pubblici e privati;
- b) la sintonia degli interventi con il contesto urbano e paesaggistico e con la topografia naturale del territorio;
- c) la interconnessione e la continuita' ed accessibilita' degli spazi pubblici e del verde urbano;
- d) la valorizzazione della circolazione pedonale e ciclabile e la connessione intermodale con il trasporto pubblico;
- e) la maggior tutela possibile della salute pubblica dagli effetti dell'elettrosmog, degli inquinanti ambientali, dei gas di scarico e dell'inquinamento acustico.

Art. 19

Plusvalore di pianificazione

1. Il consumo di suolo autorizzato tramite i seguenti atti pianificatori obbliga il Comune a recuperare una parte dell'aumento del valore di mercato degli immobili interessati da essi generato (plusvalore di pianificazione):

- a) individuazione di zone residenziali miste;
- b) individuazione di zone a destinazione particolare per lo sviluppo del turismo sulle superfici naturali e agricole di cui all'art. 13, all'esterno dell'area insediabile.

2. Il Comune adempie al suo obbligo al momento della richiesta di titolo abilitativo per l'utilizzo anche parziale delle capacita' edificatorie riconosciute con l'atto pianificatorio.

3. Nel caso di individuazione di zone residenziali miste, il Comune adempie al suo obbligo di cui al comma 1 tramite l'acquisto del 60 per cento dell'area alla meta' del valore di mercato. Le aree cosi' acquisite sono riservate all'edilizia agevolata, sociale o ad abitazioni a prezzo calmierato. Gli obblighi di cui all'art. 38 si riferiscono all'area non riservata all'edilizia residenziale

agevolata, sociale o ad abitazioni a prezzo calmierato.

4. Nel caso di cui al comma 1, lettera b), il Comune adempie al suo obbligo tramite il recupero di una somma di denaro pari al 30 per cento del valore di mercato delle aree interessate in seguito all'atto pianificatorio. In tal caso l'atto pianificatorio e' soggetto al visto dell'ufficio provinciale competente in materia di estimo oppure da un/a libero/a professionista abilitato/a con stima asseverata circa la congruita' della somma.

5. Se sull'area oggetto dell'atto di pianificazione di cui al comma 1, lettera a), preesistono legittimamente edifici, la suddetta area e' ridotta di una superficie pari a sei quarti dell'area che sarebbe necessaria, in base all'atto pianificatorio, per la costruzione degli edifici esistenti, a condizione che e' nella misura in cui la destinazione originaria degli edifici corrisponda a quella prevista dall'atto pianificatorio. Se sulle aree oggetto di un atto di pianificazione di cui al comma 1, lettera b), preesistono legittimamente edifici, l'area complessiva posta a base della determinazione degli obblighi di cui al comma 4 e' ridotta dell'area che sarebbe necessaria, in base all'atto pianificatorio, per la costruzione degli edifici esistenti.

6. Per l'incentivazione delle aree economicamente depresse il programma di sviluppo comunale puo' prevedere l'esonero parziale o totale dagli obblighi previsti dal presente articolo, in caso di individuazione di zone a destinazione particolare per lo sviluppo del turismo.

7. In sede di procedimento di approvazione degli atti pianificatori il Comune puo' stabilire tramite accordi urbanistici che il plusvalore di pianificazione venga trattenuto anche con modalita' diverse da quelle previste dai commi precedenti, fatto salvo il controvalore della parte del plusvalore di pianificazione da trattenere. Il Comune puo' prevedere nell'accordo che il plusvalore di pianificazione venga trattenuto tramite l'acquisizione di aree, la riscossione di una somma di denaro limitatamente alle aree con superficie massima pari a 1.000 m², l'esecuzione di opere di urbanizzazione o tramite la messa a disposizione di abitazioni a prezzo calmierato di cui all'art. 40.

8. I proventi dei comuni derivanti dall'applicazione del presente articolo sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali all'edilizia residenziale agevolata o alla realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato, al risanamento dei complessi edilizi presenti nei centri storici ovvero degli insiemi e nelle periferie degradate, alla realizzazione e manutenzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a interventi di riuso e di rigenerazione.

9. La Giunta provinciale istituisce il fondo di riutilizzo. Questo incentiva il riuso degli immobili esistenti, compensando, ove possibile, i costi maggiori iniziali di acquisizione ed edificazione innanzitutto per la realizzazione di spazio abitativo per la popolazione residente. Il fondo di riutilizzo serve al contenimento del consumo di suolo attraverso il riutilizzo di immobili abbandonati. La Giunta provinciale disciplina la dotazione e le modalita' con proprio provvedimento.

Art. 20 Accordi urbanistici

1. Il Comune puo' stipulare, nei limiti previsti da questa legge, accordi urbanistici con privati o enti pubblici al fine di facilitare, nel pubblico interesse, l'attuazione di interventi gia' previsti nel piano comunale o in un piano attuativo, oppure da prevedere in sede di approvazione dell'accordo.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di

proporzionalita', parita' di trattamento, pubblicita' ed adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, e riportano la specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica.

3. Negli accordi urbanistici possono essere previste le seguenti prestazioni o controprestazioni:

a) cessione o permuta di immobili o diritti reali - nel qual caso le parti contraenti devono essere proprietarie da almeno 5 anni della quota di maggioranza degli immobili oggetto del contratto, fatta eccezione per le donazioni e le eredita' - oppure creazione o cessione di diritti edificatori all'interno delle zone edificabili; commercio al dettaglio puo' essere parte di accordi urbanistici solo in zone miste e solo insieme alla realizzazione prevalente ed antecedente di volumetria per residenza;

b) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico del privato;

c) esecuzione di misure di risanamento o di compensazione ambientale o paesaggistica;

d) compensazione in denaro;

e) messa a disposizione di abitazioni a prezzo calmierato di cui all'art. 40.

4. Prima della stipulazione dell'accordo urbanistico deve essere acquisito un parere dell'ufficio provinciale competente in materia di estimo o da un/una professionista abilitato/abilitata con stima asseverata circa il valore di mercato delle prestazioni previste dall'accordo.

5. La stipulazione dell'accordo urbanistico deve contenere comunque anche la motivazione rispetto al valore urbanistico aggiunto.

6. Gli accordi sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, ricorrendo alle procedure previste per la modifica dello stesso. Salvo patto contrario, le modifiche dello strumento di pianificazione sono assoggettate alla condizione sospensiva dell'integrale adempimento delle controprestazioni previste in favore della pubblica amministrazione.

7. Se la stipulazione dell'accordo urbanistico viene proposta da un soggetto privato e prevede la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilita' diverse dalle opere di urbanizzazione primaria, si applica la procedura di cui all'art. 183, comma 15, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche.

Art. 21

Norme regolamentari in materia urbanistica e in materia edilizia

1. La Provincia disciplina con norme regolamentari in materia urbanistica, d'intesa con il consiglio dei comuni, le dotazioni territoriali e funzionali minime per gli spazi pubblici di interesse generale e gli spazi privati di interesse pubblico, destinati ad attivita' e servizi collettivi, a verde e a parcheggi, necessari ad assicurare le condizioni per la sostenibilita' ambientale e la qualita' edilizia ed urbanistica degli insediamenti e delle attivita' produttive e dei servizi, tenendo conto degli abitanti serviti e dell'utenza di riferimento, nonche' dei requisiti di qualita' prestazionale dei servizi medesimi.

2. Con il regolamento di cui al comma 1 vengono altresì definiti i criteri per la determinazione della sede dei masi chiusi.

3. Con regolamento di esecuzione, d'intesa con il Consiglio dei Comuni, sono emanate norme in materia edilizia:

a) per regolamentare l'attivita' edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative all'edificazione, nonche' per i requisiti e standard di qualita' delle infrastrutture e per gli interventi di edilizia sostenibile;

b) per determinare criteri per le norme di igiene e sanita' pubblica in materia di edilizia e urbanistica;

c) per definire le caratteristiche tecniche e i provvedimenti di certificazione e monitoraggio in riferimento alla prestazione energetica nell'edilizia e alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili e per attuare le relative direttive europee 2009/28/EG, 2010/31/EU e 2012/27/EU; a tal fine sono previsti anche incentivi urbanistici non solo per soddisfare le prestazioni minime, ma anche per raggiungere prestazioni superiori o per il recupero energetico del patrimonio edilizio esistente;

d) per definire obiettivi e misure per assicurare l'accessibilita' negli spazi pubblici e privati.

4. La Provincia, d'intesa con il consiglio dei comuni e sentite le piu' rappresentative categorie professionali interessate, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge adotta un glossario unico per le definizioni in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica e di trasformazione del territorio e del paesaggio.

5. Il consiglio comunale delibera, in conformita' al regolamento edilizio tipo adottato dalla Provincia d'intesa con il consiglio dei comuni, il regolamento edilizio comunale, che contiene anche le norme sulle modalita' costruttive con particolare riguardo alla composizione architettonica, all'igiene, alla sicurezza e alla vigilanza. Il regolamento edilizio comunale definisce inoltre gli interventi da sottoporre alla commissione comunale per il territorio e il paesaggio e puo' prevedere ulteriori livelli di semplificazione dei procedimenti previsti dalla presente legge.

Capo II Uso del territorio

Art. 22 Destinazioni urbanistiche delle zone e delle aree

1. Nella pianificazione comunale si distinguono comunque le seguenti categorie di destinazioni urbanistiche:

- a) zona mista residenziale (zona mista);
- b) zona produttiva;
- c) zona a destinazione particolare;
- d) zona di riqualificazione urbanistica;
- e) aree destinate alla viabilita' e alla mobilita';
- f) zona per attrezzature pubbliche.

2. Le zone edificabili sono da perimetrare in forma omogenea, compatta e chiusa. I parametri urbanistici di ciascuna zona sono determinati in rapporto al contesto urbanistico e paesaggistico circostante.

3. Le nuove zone edificabili devono essere contigue a zone edificabili esistenti. Possono essere autorizzate deroghe per zone produttive, zone a destinazione particolare e zone per attrezzature pubbliche, qualora cio' sia necessario in considerazione delle specifiche esigenze di localizzazione o ai fini della protezione da immissioni.

4. Salva diversa disposizione esplicita della presente legge, nuove zone edificabili di cui al comma 1, lettere a), b) e d), sono ammesse solo all'interno dell'area insediabile.

Art. 23 Destinazioni d'uso delle costruzioni

1. Si distinguono le seguenti categorie di destinazioni d'uso delle costruzioni o di parti di esse:

- a) residenza;
- b) attivita' di servizio;
- c) commercio al dettaglio;
- d) attivita' di esercizio pubblico;
- e) servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico;
- f) attivita' artigianale, industriale, di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 33, commi da 1 a 7;
- g) attivita' agricola.

2. Si considera urbanisticamente rilevante il cambiamento delle destinazioni d'uso che comporta l'assegnazione della costruzione o di una sua parte ad una diversa categoria funzionale. Se non diversamente disposto dalla presente legge, il cambiamento delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 e' soggetto a segnalazione certificata di inizio attivita' (SCIA), eccetto il cambiamento riguardante il commercio al dettaglio in zone produttive.

3. Nella zona mista la volumetria o parte di essa che non e' destinata ad abitazioni riservate ai residenti puo' essere usata contemporaneamente anche per le attivita' delle categorie di cui al comma 1, lettere da b) a g). Nelle zone al di fuori del centro storico tale possibilita' non e' consentita per l'attivita' alberghiera. L'uso promiscuo non deve comportare un aggravio del carico urbanistico, i requisiti specifici dei rispettivi settori economici devono essere rispettati.

Art. 24 Zona mista

1. La zona mista e' destinata prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d'uso con essa compatibili che non superano i limiti di emissione fissati dalla Giunta provinciale.

2. Nella zona mista almeno il 60 per cento della volumetria e della superficie deve essere destinato ad uso residenziale. In assenza di pianificazione attuativa, tale rapporto deve sussistere con riferimento a ciascun lotto oggetto di intervento. Con ogni intervento di nuova costruzione si deve realizzare almeno l'80 per cento della capacita' edificatoria disponibile per il lotto. Se non esiste un piano di attuazione, il soggetto proprietario dell'area ha il diritto di presentare una proposta al Comune per l'approvazione. Per lotto si intende una porzione continua di suolo a cui si riferisce il titolo edilizio che si trova nella disponibilita' del/della richiedente. Il lotto puo' risultare anche dall'aggregazione di piu' particelle catastali.

3. Il Comune deve in ogni caso garantire che almeno il 40 per cento delle superfici da individuare con nuova destinazione alla categoria ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera a), venga riservata all'edilizia agevolata.

4. Per la zona mista il piano comunale deve prevedere una densita' edilizia non inferiore a 1,50 m³ per metro quadrato, salvo che il raggiungimento di predetta densita' risulti impossibile per motivi di tutela dei beni culturali, del paesaggio o degli insiemi. Se per la zona o per parti di essa e' prescritta una pianificazione attuativa, la densita' edilizia e' intesa come densita' territoriale riferita all'intera area oggetto della pianificazione attuativa. Se non e' prescritta una pianificazione attuativa, la densita' edilizia e' intesa come densita' fondiaria riferita a ciascun lotto oggetto di intervento. La pianificazione attuativa puo' prevedere che la cubatura prescritta venga realizzata in piu' tappe ai fini della convivenza multigenerazionale.

5. I Comuni possono definire i cambiamenti di destinazione d'uso nella zona mista non soggetti a titolo abilitativo.

6. Fatto salvo le norme previste da questa legge e dalla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche,

riguardanti il trasferimento di aree destinate all'edilizia agevolata, gli immobili situati in una zona mista possono essere anche espropriati per impedire l'accumulazione di terreno edificabile, se la zona resta inutilizzata o inedificata per piu' di 20 anni a partire dalla sua destinazione d'uso come zona mista.

Art. 25
Comunione di terreni

1. Per arrivare a una giusta ripartizione, tra proprietario/proprietaria e titolare, degli oneri e vantaggi derivanti dall'applicazione del piano di attuazione, il sindaco/la sindaca, sulla base dello schema allegato al piano di attuazione ai sensi dell'art. 57, comma 4, lettera e), provvede, per le aree che vanno a formare una zona mista, alla costituzione della comunione e/o divisione materiale dei terreni ai sensi e agli effetti degli articoli 79 e 80 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

Art. 26
Centro storico

1. Il centro storico comprende le parti della zona mista in cui si trovano agglomerati dal rilevante carattere storico e artistico e di particolare pregio ambientale, che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un'unita' omogenea.

2. Nel centro storico si mira alla conservazione e al restauro degli edifici di interesse storico-artistico, al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e valorizzazione del tessuto urbano storico, della rete viaria e degli spazi inedificati, nonche' alla riqualificazione delle destinazioni d'uso che lo caratterizzano.

3. Se e' comprovato che non sussiste un fabbisogno abitativo, nel centro storico la pianificazione comunale puo' prevedere una volumetria ad uso residenziale inferiore rispetto a quella definita dall'art. 24, comma 2.

Art. 27
Zona produttiva

1. La zona produttiva e' destinata all'insediamento di attivita' artigianali, industriali, di commercio all'ingrosso nonche' alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli. Inoltre sono ammesse attivita' di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.

2. Sono ammesse con limitazioni:

a) attivita' di servizio e attivita' di somministrazione di pasti e bevande nei limiti di cui al comma 3;

b) il commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 33, comma 3 e successivi.

3. Nella zona produttiva fino al 20 per cento della volumetria ammissibile puo' essere destinata alle attivita' di cui al comma 2, lettera a). Nei Comuni con oltre 30.000 abitanti la relativa percentuale puo' ammontare fino al 30 per cento. Il piano di attuazione puo' prevedere una percentuale inferiore o una concentrazione della quota disponibile per la zona produttiva su singoli lotti. In casi motivati la quota puo' essere aumentata al massimo di un ulteriore 10 per cento.

4. Per le zone produttive devono essere predisposti piani di attuazione. Cio' non vale per l'ampliamento di zone produttive esistenti che non necessitano di ulteriori aree per opere di urbanizzazione e per le zone destinate all'insediamento di un'unica impresa o in cui siano state edificate piu' del 75 per cento delle

aree. In assenza di un piano di attuazione possono essere rilasciati titoli edilizi per la ristrutturazione, la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti. Il piano di attuazione puo' inoltre limitare o escludere attivita' nella zona produttiva qualora siano difficilmente compatibili con altre attivita' oppure pregiudichino lo sviluppo e l'attrattivita' della zona produttiva.

5. Nella zona produttiva possono essere realizzati alloggi di servizio, qualora il piano d'attuazione ne disciplini espressamente l'ammissibilita' e il numero. La superficie abitabile puo' ammontare ad un massimo di 110 m² per azienda, in zone produttive all'interno dell'area insediabile a 160 m² nel caso in cui venga realizzata un'ulteriore abitazione alle stesse condizioni di un alloggio di servizio. Con regolamento di esecuzione, d'intesa con il consiglio dei comuni, sono definite le attivita' per le quali non sono ammessi alloggi di servizio, nonche' il rapporto minimo fra superficie aziendale e superficie abitabile. L'alloggio di servizio e' parte inscindibile dell'immobile aziendale. Il proprietario/la proprietaria dell'alloggio di servizio autorizza il Comune ad annotare il vincolo nel libro fondiario. L'annotazione viene fatta dal Comune a spese del proprietario/della proprietaria.

6. I comuni, singoli o associati, sono competenti per le zone produttive. La Provincia, sentito il Comune interessato, puo' individuare e gestire direttamente, anche all'esterno dell'area insediabile - se necessario tramite variante al piano comunale - zone produttive e distretti innovativi e approvare i relativi piani attuativi. Nei distretti innovativi vengono svolte prevalentemente attivita' di ricerca e sviluppo senza le limitazioni relative alle destinazioni d'uso di cui ai commi 1 e 2.

7. Piu' comuni possono, di comune intesa, individuare zone produttive sovracomunali. La gestione di tali zone produttive viene regolata tramite convenzioni tra i comuni coinvolti, che definiscono l'attribuzione delle competenze amministrative e la suddivisione degli oneri e degli introiti connessi alla pianificazione, alle infrastrutture e all'insediamento di imprese. La Giunta provinciale definisce, d'intesa con il consiglio dei comuni, incentivi per la gestione sovracomunale delle zone produttive.

Art. 28

Acquisizione delle aree nelle zone produttive e insediamento delle imprese

1. Gli immobili situati in una zona produttiva possono essere espropriati:

a) per conseguire interessi di natura sovraordinata connessi alla gestione del territorio, per impedire la dispersione edilizia, per evitare conseguenti costi eccessivamente elevati o per realizzare le necessarie opere di urbanizzazione;

b) per realizzare insediamenti con priorita' strategica o per conseguire gli obiettivi di politica economica o occupazionale fissati negli strumenti di indirizzo e nei criteri programmatori;

c) per consentire che le aree siano utilizzate nel complesso in modo organico;

d) nel caso in cui essi rimangano inutilizzati o inedificati per piu' di cinque anni dalla individuazione della zona produttiva.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettere a) e b), l'esproprio puo' essere avviato anche immediatamente dopo l'individuazione delle aree come zona produttiva. Nel caso di cui alla lettera d), il Comune assegna ai soggetti proprietari un congruo termine entro il quale le aree dovranno essere utilizzate in conformita' alla loro destinazione urbanistica. Decorso inutilmente tale termine, il Comune puo' avviare le necessarie procedure di esproprio.

3. L'insediamento di imprese su immobili di proprieta' di enti

pubblici avviene mediante una procedura ad evidenza pubblica, salvo i casi di cui al comma 1, lettere b) e c). L'insediamento avviene mediante vendita, locazione o costituzione di un diritto di superficie.

4. L'utilizzo temporaneo di aree di proprietà della Provincia può essere concesso a privati ed istituzioni pubbliche nel rispetto di quanto previsto dal regolamento di esecuzione.

Art. 29

Zona a destinazione particolare

1. Le zone a destinazione particolare sono destinate specificatamente ed esclusivamente ad una tipologia di attività che, per la sua localizzazione, dimensione o per specifiche esigenze infrastrutturali, necessita di una particolare considerazione pianificatoria. Zone a destinazione particolare possono essere previste, tra l'altro, per lo sviluppo del turismo ai sensi dell'art. 34, per la produzione di energia, cooperative agricole o per impianti per la lavorazione della ghiaia.

2. Nelle zone a destinazione particolare si applica la disciplina degli alloggi di servizio prevista per le zone produttive, in quanto compatibile.

3. La Giunta provinciale determina d'intesa con il consiglio dei comuni i casi in cui possono essere realizzati impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili senza un'apposita destinazione urbanistica.

Art. 30

Zona di riqualificazione urbanistica)

1. Sono zone di riqualificazione urbanistica le zone in cui è necessario effettuare interventi urbanistici organici e coordinati, anche in deroga alla regolamentazione ai sensi del primo periodo del comma 2 dell'art. 24, ai fini della valorizzazione del tessuto insediativo esistente, con il possibile concorso di risorse pubbliche e private.

2. Nell'individuazione di tali zone devono essere specificati:

- a) la densità edilizia territoriale riferita all'intera zona;
- b) le diverse destinazioni d'uso ammesse per la realizzazione degli obiettivi del piano di riqualificazione urbanistica (PRU), con indicazione delle quote minime e massime;
- c) i criteri prestazionali oggettivi relativi alla qualità urbanistica, architettonica ed ambientale, atti a garantire in generale la sostenibilità degli interventi.

3. Per le attività di commercio al dettaglio valgono le limitazioni di cui all'art. 33, commi 3 e 4, se in precedenza l'area interessata era una zona produttiva. Sono fatte salve le zone di riqualificazione urbanistica adiacenti a zone miste nei Comuni con oltre 50.000 abitanti.

Art. 31

Aree destinate alla viabilità e alla mobilità

1. Le aree destinate alla viabilità e alla mobilità comprendono le piazze, le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi di superficie e interrati e le aree per le infrastrutture per il trasporto pubblico.

2. Il piano comunale per il territorio e il paesaggio definisce le caratteristiche principali delle aree necessarie per queste infrastrutture, mentre i dettagli tecnici e le perimetrazioni esatte sono stabiliti nei progetti definitivi o esecutivi e nei relativi tipi di frazionamento.

Art. 32

Zona per attrezzature pubbliche

1. Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate a opere pubbliche o di pubblica utilità e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 18.

2. L'individuazione delle zone per attrezzature pubbliche comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, se non diversamente previsto nel caso specifico. Sono inoltre fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 57, comma 2.

Art. 33

Commercio al dettaglio

1. L'attività di commercio al dettaglio è ammessa nelle zone miste nonché nelle zone produttive, nei limiti di cui al presente articolo. Ai fini della tutela del commercio di vicinato può inoltre essere ammessa nelle zone pubbliche, nei limiti stabiliti dalla pianificazione comunale.

2. Il commercio al dettaglio esercitato nella forma del centro commerciale, come definito dal vigente ordinamento del commercio, è ammesso nelle zone miste, se il sito interessato è disciplinato in un piano di attuazione approvato, previo espletamento di una valutazione ambientale strategica (VAS).

3. Nelle zone produttive può essere venduta la merce ivi prodotta e gli accessori ad essa strettamente legati.

4. Nelle zone produttive possono inoltre essere vendute merci ingombranti. Sono considerate merci ingombranti quelle che per dimensioni e caratteristiche, per le difficoltà connesse alla loro movimentazione, nonché a causa di eventuali limitazioni al traffico, non possono essere offerte nelle zone residenziali in misura sufficiente a soddisfare la richiesta e il fabbisogno. Tali merci sono:

- a) veicoli, incluse le macchine edili;
- b) macchinari e prodotti per l'agricoltura;
- c) materiali edili;
- d) macchine utensili;
- e) combustibili;
- f) mobili;
- g) bevande in confezioni formato all'ingrosso.

5. Nelle zone produttive possono essere altresì venduti in forma non prevalente in termini di superficie di vendita gli accessori alle merci di cui al comma 4. Gli accessori sono determinati dalla Giunta provinciale.

6. Per i fini di cui ai commi 3, 4 e 5 la Giunta provinciale determina ulteriori criteri e, di concerto con il consiglio dei comuni, il numero di posti macchina necessari in relazione alla superficie di vendita. La Giunta provinciale determina inoltre i criteri per la vendita dei prodotti di fabbrica.

7. Nelle zone produttive è altresì ammesso il commercio al dettaglio di prodotti agricoli nelle cooperative di produzione agricola o nei locali di società controllate dalle stesse. Tali prodotti sono determinati dalla Giunta provinciale.

8. Per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche nella forma del centro commerciale, di merci diverse da quelle di cui ai commi 3, 4, 5 e 7, nelle zone produttive, sono individuate apposite aree nel piano comunale per il territorio e il paesaggio secondo la procedura di cui all'art. 53, commi 11, 12, 13 e 14, purché non esistano aree

disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del centro storico, delle zone residenziali e delle zone di riqualificazione urbanistica del Comune o dei comuni interessati dai relativi impatti.

9. Se le aree di cui al comma 8 sono state assegnate a prezzi ridotti o se per l'acquisto delle stesse, anche in forma di leasing, sono stati concessi degli aiuti, prima dell'individuazione definitiva nel piano comunale per il territorio e il paesaggio deve essere pagata all'ente assegnante la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato al momento dell'individuazione e il prezzo di cessione pagato all'ente assegnante, ovvero devono essere restituiti all'ente concedente gli aiuti concessi. I rispettivi importi sono rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice del costo della vita risultanti dalle rilevazioni dell'Istituto nazionale di statistica.

10. Nelle aree destinate al commercio al dettaglio in zone produttive la quota parte del contributo di concessione commisurato al costo di costruzione e' pari al dieci per cento del costo di costruzione.

11. Le disposizioni di cui ai commi 8, 9 e 10 non si applicano agli esercizi di commercio al dettaglio siti in zona produttiva che vendono merci diverse da quelle di cui ai commi 3, 4, 5 e 7, e che prima del 12 novembre 2014 hanno gia' iniziato legittimamente la loro attivita', salvo che intendano ampliare, trasferire o concentrare le relative attivita'.

Art. 34

Attivita' di esercizio pubblico

1. L'attivita' di esercizio pubblico e' ammessa nelle zone miste e nelle zone a destinazione particolare per lo sviluppo del turismo (zona di sviluppo turistico). Fatto salvo l'ampliamento degli esercizi pubblici esistenti di cui all'art. 35, all'esterno dell'area insediabile la realizzazione di una nuova volumetria con la destinazione d'uso di esercizio pubblico e' ammessa esclusivamente nelle zone a destinazione particolare per lo sviluppo turistico (zona di sviluppo turistico). La Giunta provinciale puo' inoltre, in applicazione del procedimento secondo l'art. 53, autorizzare l'identificazione di zona a destinazione particolare per la realizzazione di esercizi pubblici per la somministrazione di pasti e bevande nelle aree sciistiche.

2. L'individuazione di zone di sviluppo turistico e' ammessa solo nei comuni dotati del programma di sviluppo del turismo di cui all'art. 51, comma 4, lettera g). La Giunta provinciale puo' determinare deroghe specifiche per gli esercizi pubblici per la somministrazione di pasti e bevande.

3. Nelle zone classificate dalla Giunta provinciale come turisticamente altamente sviluppate oppure turisticamente sviluppate, e' ammissibile l'individuazione di zone di sviluppo turistico all'esterno dell'area insediabile solo su aree gia' edificate con volumetria destinata ad attivita' di esercizio pubblico o ad esse adiacenti.

4. La Provincia, sentito il consiglio dei comuni, differenziando a seconda della classificazione degli esercizi ai sensi della legge provinciale 14 dicembre 1988, n. 58, e successive modifiche, disciplina con regolamento i criteri per la localizzazione, il dimensionamento degli edifici, il relativo inserimento paesaggistico, nonche' il contenimento del consumo del suolo; la Provincia definisce inoltre con regolamento i criteri qualitativi prestazionali, in particolare al fine di incentivare iniziative turistiche in aree depresse e favorire l'insediamento di aziende che fungano da volano per lo sviluppo economico e sociale del territorio interessato. Sempre con regolamento vengono definite le attivita' ammesse nelle zone di sviluppo turistico.

5. L'architettura e l'edificazione nelle zone turistiche mirano alla realizzazione di opere in sintonia con il paesaggio e il contesto circostante. L'inserimento della zona nel piano comunale all'esterno dell'area insediabile o l'eccesso di una densità edificabile di 3 m³/m² comporta l'obbligo da parte del Comune di richiedere, prima dell'inserimento, un parere sul progetto edilizio al Comitato provinciale per la cultura architettonica e il paesaggio. Questo parere è vincolante per quanto riguarda la distribuzione dei volumi.

Art. 35

Ampliamento degli esercizi pubblici

1. Gli esercizi pubblici possono essere ampliati per adeguarli agli standard qualitativi attuali. La Giunta provinciale, sentito il consiglio dei comuni, definisce i criteri e i limiti per l'ampliamento e le ipotesi in cui è ammessa la deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica. Le infrastrutture necessarie devono già essere disponibili.

2. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica o all'esterno dell'area insediabile è condizionato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il Comune viene autorizzato a far annotare nel libro fondiario a spese del/della richiedente il vincolo che gli edifici aziendali sono destinati a pubblico esercizio dall'annotazione e formano un compendio immobiliare indivisibile insieme all'area di pertinenza. Decorso 20 anni, il vincolo per esercizi ricettivi di cui all'art. 36, comma 4, può essere cancellato solo contestualmente all'annotazione del vincolo di cui all'art. 39. La Giunta provinciale stabilisce le condizioni per tali atti, che, in via eccezionale, possono giustificare il distacco e l'alienazione di parti del compendio immobiliare, senza modificare la destinazione d'uso e la disciplina dell'ampliamento. Il distacco e l'alienazione di parti del compendio immobiliare senza adempimento delle condizioni stabilite dalla Giunta provinciale comporta la nullità dell'atto.

Art. 36

Trasformazione in volumetria abitativa all'interno dell'area insediabile

1. All'interno dell'area insediabile, la trasformazione di volumetria esistente in volumetria con altre destinazioni d'uso è ammessa dopo la cancellazione degli eventuali vincoli, ove compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione. La volumetria oggetto di trasformazione è assoggettata alla disciplina di cui all'art. 38.

2. Nel titolo abilitativo deve essere prevista la demolizione della parte della volumetria esistente al momento del rilascio del titolo che non può essere trasformata ai sensi del comma 1. In casi eccezionali e puntualmente motivati, il consiglio comunale, previo parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, può ammettere la trasformazione totale o parziale della volumetria. In questa ipotesi è dovuto un pagamento compensativo per la deroga agli strumenti di pianificazione, determinato secondo i criteri di cui all'art. 19.

3. All'esterno dell'area insediabile la volumetria con la destinazione d'uso di attività di esercizio pubblico non può avere destinazione d'uso diversa, anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione.

4. Gli esercizi ricettivi presenti all'esterno dell'area insediabile, con un massimo di 25 posti letto alla data del 7 agosto 2013, possono essere trasformati in abitazioni riservate ai residenti, oppure utilizzati per l'affitto di camere ed appartamenti

ammobiliati per ferie.

Art. 37
Attività agricola

1. È considerata attività agricola l'attività dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del codice civile e del coltivatore diretto, anche in forma associata, di collaborazione interaziendale o di reti di imprese ai sensi della legge 9 aprile 2009, n. 33, con eccezione del commercio di bestiame. Ai sensi di questa legge l'allevamento professionale di animali da reddito è considerato attività agricola, purché siano rispettate le disposizioni sulla tutela delle acque.

2. All'interno e al di fuori dell'area insediabile possono essere realizzati fabbricati rurali nella misura necessaria per la razionale conduzione dell'azienda agricola. I fabbricati rurali costituiscono parte inscindibile dell'azienda agricola. Ai fini del dimensionamento dei fabbricati rurali sono determinanti il tipo di attività agricola effettivamente esercitata e, ad eccezione dell'apicoltura, anche la dimensione delle superfici coltivate. Queste possono anche essere ubicate in un comune direttamente confinante con il territorio provinciale. Le superfici devono comunque essere idonee alla conduzione razionale dell'azienda. Possono essere considerati anche i fondi detenuti in affitto sulla base di un contratto con una durata minima di 5 anni e permanentemente coltivati dal/dalla titolare dell'azienda agricola. Le superfici coltivate non possono essere considerate ai fini della determinazione del fabbisogno di un altro fabbricato rurale per un periodo di 10 anni.

3. Se l'azienda agricola è gestita dal proprietario/dalla proprietaria di un maso chiuso, nei fabbricati rurali annessi alla sede dell'azienda agricola può essere esercitata un'attività economica secondaria. Qualora il fabbricato rurale non consenta l'esercizio di tale attività, esso può essere ampliato fino ad un massimo di 130 m² di superficie lorda.

4. Se l'imprenditore agricolo/l'imprenditrice agricola o un coltivatore diretto/una coltivatrice diretta è proprietario/proprietaria di un maso chiuso ai sensi della legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17, e successive modifiche, può realizzare nella sede dell'azienda agricola una volumetria massima complessiva di 1.500 m³ con destinazione d'uso residenziale. La realizzazione di una nuova casa d'abitazione nel caso della costituzione di un maso chiuso ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17, e successive modifiche, in un comune diverso da quello in cui si trova la maggior parte delle superfici agricole incluse nella costituzione, è ammessa soltanto se la locale commissione per i masi chiusi competente per detto comune esprime parere positivo in merito alla redditività e alla gestione delle superfici agricole nonché alla qualità abitativa. La volumetria realizzata presso la sede dell'azienda agricola con destinazione d'uso residenziale non può essere distaccata dal maso chiuso al di fuori dell'area insediabile. Questa limitazione non si applica alla volumetria superiore ai 1.500 m³ all'interno dell'area insediabile. Il maso chiuso non può essere svincolato per 20 anni dalla dichiarazione dell'agibilità. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 33, il comune può stipulare con l'interessato un accordo urbanistico riguardante il cambiamento d'uso del pianterreno della posizione originaria. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione della volumetria nella sede dell'azienda agricola con destinazione d'uso secondo l'art. 23, comma 1, lettera a), fino alla misura massima di 1.500 m³ è condizionato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il comune viene autorizzato a far annotare nel libro fondiario il vincolo di cui al presente comma. Sono comunque fatti salvi i diritti edificatori riconosciuti

dalla pianificazione comunale all'interno dell'area insediabile. Alla volumetria presso la sede dell'azienda agricola all'interno dell'area insediabile fino a 1.500 m³ e alla volumetria al di fuori dell'area insediabile non si applicano le disposizioni di cui all'art. 38. Divieti di edificazione esistenti decadono dopo 20 anni dalla loro annotazione nel libro fondiario.

5. La dislocazione della sede del maso chiuso o di fabbricati rurali al di fuori dell'area insediabile e' ammessa, qualora cio' si renda necessario per oggettive esigenze aziendali che non possono essere soddisfatte con un ammodernamento o un ampliamento in loco, anche in deroga alla pianificazione comunale. L'intervento e' comunque soggetto al parere vincolante di una commissione composta da un/una rappresentante della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio, un/una rappresentante della ripartizione provinciale competente in materia di agricoltura e dal sindaco/dalla sindaca competente. Nel parere si valutano la sussistenza degli oggettivi motivi aziendali e l'idoneita' della nuova ubicazione. La volumetria esistente deve essere destinata ad abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'Art. 39. La dislocazione della sede e' ammessa soltanto se appartenente a un maso chiuso coltivato ininterrottamente, nei 10 anni antecedenti la richiesta, dal proprietario/dalla proprietaria o da familiari collaboratori. La decisione della commissione ha una validita' di 5 anni. Prima del rilascio del permesso di costruire, il/la richiedente deve dichiarare che le oggettive esigenze aziendali non sono cambiate dopo la decisione della commissione.

6. Ai componenti della commissione di cui al comma 5 non spetta alcun compenso.

7. Nella sede di aziende ortofloricole e' consentita la costruzione di alloggi di servizio ai sensi dell'art. 27, comma 5. La necessita' di costruire un'abitazione deve dipendere dall'esigenza della continuita' di presenza di una persona per l'esercizio dell'attivita' produttiva sopraindicata. L'azienda deve disporre presso la sede di una superficie utile di almeno 5.000 m², di cui almeno 1.000 m² di serre. Almeno la meta' delle aree predette deve essere nella proprieta' dell'azienda. L'alloggio di servizio costituisce parte inscindibile dell'azienda. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'alloggio di servizio e' condizionato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il comune viene autorizzato a far annotare nel libro fondiario il vincolo di cui al periodo precedente. La persona che gestisce l'azienda deve avere esercitato da almeno tre anni l'attivita' di giardiniere/giardiniera ed essere iscritto/iscritta nell'apposito registro previsto dal relativo ordinamento professionale.

8. Al di fuori e all'interno dell'area insediabile, la costruzione di nuovi impianti e l'ampliamento di impianti esistenti per la raccolta, la conservazione, la lavorazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli locali, nonche' per la protezione e il miglioramento della produzione da parte di cooperative agricole sono ammessi nelle zone a destinazione particolare.

9. La Giunta provinciale definisce i criteri per l'ammissibilita' dell'esercizio di attivita' accessorie, incluso il commercio al dettaglio, da parte di cooperative agricole nelle zone a destinazione particolare.

10. Nei fabbricati rurali esistenti l'imprenditore agricolo/l'imprenditrice agricola puo' realizzare, nella misura strettamente necessaria, locali destinati esclusivamente ad alloggio temporaneo nel maso dei lavoratori stagionali. Rimane comunque ferma la destinazione originaria del fabbricato rurale. La Giunta provinciale, sentito il consiglio dei comuni, definisce gli standard minimi per i locali.

Capo III Abitazioni per residenti

Art. 38 Utilizzazione della volumetria a destinazione residenziale

1. Fermo restando il recupero di parte del plusvalore di pianificazione di cui all'art. 19, se l'atto pianificatorio o il cambio della destinazione d'uso comporta l'obbligo di creare volumetria a destinazione residenziale, questa deve essere utilizzata per una quota non inferiore al 60 per cento per la realizzazione di abitazioni riservate ai residenti, che non devono essere alloggi di lusso, ai sensi dell'art. 39. La meta' di questa volumetria deve essere utilizzata per alloggi con una superficie netta di almeno 70 m².

2. Per realizzare le finalita' ai sensi dell'art. 2 e a causa della carenza di aree edificabili adeguate per uno sviluppo urbanistico coerente nell'ambito del programma di sviluppo ai sensi dell'art. 51, comma 4, lettera a) e' da rilevare il numero di alloggi, i quali non devono essere occupati da residenti in Provincia ai sensi dell'art. 39, per poter mettere a disposizione sufficientemente aree edificabili per coprire il fabbisogno di abitazioni per la popolazione locale. Per assicurare e mantenere spazi vivibili in maniera stabile e garantire una distribuzione vasta e socialmente sostenibile delle proprieta' immobiliari e residenziali, nei comuni e nelle frazioni, nei quali dall'entrata in vigore di questa legge una quota superiore al 10 per cento degli alloggi esistenti e' occupata da non residenti in provincia ai sensi dell'art. 39, il 100 per cento della volumetria a destinazione residenziale ai sensi del comma 1 deve essere utilizzata per la realizzazione di abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'art. 39. Ai fini di questo comma non vengono conteggiati alloggi ad utilizzo turistico per le attivita' di agriturismo e affittacamere. La Giunta provinciale definisce d'intesa con il consiglio dei comuni i criteri per il rilevamento dettagliato dell'utilizzazione dell'abitazione. Detta limitazione entra in vigore con la pubblicazione del programma di sviluppo ai sensi dell'art. 53, comma 10, qualora viene superato il succitato limite del 10 per cento.

3. L'obbligo di cui al comma 1 non sussiste se la nuova volumetria non eccede il 30 per cento della volumetria a destinazione residenziale preesistente e comunque non eccede i 500 m³. L'obbligo non sussiste neanche se la volumetria nuova viene utilizzata per l'ampliamento di un'azienda gia' esistente nell'area interessata. Nel programma di sviluppo per il territorio e il paesaggio puo' essere previsto che la volumetria aggiuntiva a destinazione residenziale di cui al presente comma deve essere utilizzata per residenti.

Art. 39 Abitazioni riservate ai residenti

1. Le abitazioni riservate ai residenti in provincia di Bolzano devono essere occupate da persone che non siano o i cui componenti il nucleo familiare non siano proprietari di un'abitazione adeguata al fabbisogno della famiglia e che al momento dell'occupazione dell'abitazione sono residenti da almeno 5 anni in un comune della provincia o hanno il loro posto di lavoro in un comune della provincia.

2. Una persona che gia' possiede un'altra abitazione adeguata puo' occupare un'abitazione riservata ai residenti, solo a condizione che assuma gli impegni di cui al presente articolo con riferimento

all'altra abitazione. Se quindi l'abitazione libera deve essere convenzionata, in cambio il vincolo esistente sull'abitazione che verrebbe occupata può essere cancellato.

3. Il titolo abilitativo per la realizzazione di abitazioni riservate ai residenti in provincia di Bolzano può essere rilasciato soltanto a condizione che il/la richiedente si impegni a riservare tali abitazioni ai residenti e che autorizzi il Comune ad annotare il vincolo di cui al presente articolo nel libro fondiario. L'annotazione è richiesta dal comune a spese dell'interessato/interessata.

4. L'abitazione deve essere occupata entro un anno dall'agibilità. Qualora l'abitazione dovesse rendersi libera, dovrà essere occupata entro 6 mesi da una persona avente diritto ai sensi del comma 1. Ai fini della presente legge, l'abitazione si intende regolarmente occupata se vi ha la sua residenza una persona avente diritto ai sensi del comma 1.

5. Le abitazioni riservate ai residenti possono anche essere utilizzate come case albergo per lavoratori, scolari, studenti o persone con disabilità, nonché come comunità alloggio, alloggi protetti ovvero abitazioni realizzate da enti senza scopo di lucro che promuovono la convivenza solidale tra persone giovani ed anziane o messe a disposizione di scolari o studenti.

6. I comuni emanano un regolamento che disciplina la vigilanza sulle abitazioni riservate ai residenti e le condizioni alle quali può essere cancellato il relativo vincolo. Presupposto per la cancellazione del vincolo nel libro fondiario è comunque il pagamento del contributo di intervento, qualora non ancora versato, e di un ulteriore importo pari ad un massimo del 500 per cento della quota del contributo di intervento calcolata in base al contributo sul costo di costruzione determinato nel regolamento comunale. La cancellazione del vincolo è comunque esclusa per le abitazioni a prezzo calmierato di cui all'art. 40, e per le abitazioni realizzate su aree riservate all'edilizia agevolata o all'esterno dell'area insediabile. La cancellazione è altresì esclusa per le abitazioni che non sono state legittimamente occupate per almeno 10 anni, salvo che il soggetto proprietario dimostri l'impossibilità ovvero l'estrema difficoltà effettiva e perdurante di occupare l'abitazione con una persona legittimata.

7. I comuni pubblicano un elenco delle abitazioni riservate ai residenti sulla Rete civica dell'Alto Adige.

Art. 40

Abitazioni a prezzo calmierato

1. Il titolo abilitativo per la realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato riservate ai residenti è rilasciato a condizione che il soggetto interessato si impegni, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 39, comma 3, a percepire i prezzi di vendita e i canoni di locazione nella misura stabilita dalla Giunta provinciale d'intesa con il consiglio dei comuni.

2. Il canone di locazione non potrà superare l'ammontare del canone di locazione provinciale di cui all'art. 7 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13.

3. Il prezzo di vendita è stabilito in base ai seguenti criteri:

- a) costo dei terreni;
- b) costo di costruzione di cui all'art. 80;
- c) oneri di urbanizzazione;
- d) spese generali, ivi incluse le spese progettuali;
- e) costi preliminari e di finanziamento.

Si applica comunque l'art. 39.

Titolo IV STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Capo I Disposizioni generali sulla pianificazione del territorio

Art. 41 Strumenti di pianificazione

1. La provincia e i comuni definiscono ed attuano le finalita' e le politiche della tutela del paesaggio, del contenimento del consumo di suolo nonche' del governo del territorio tramite gli strumenti di pianificazione.

2. Ai sensi della presente legge sono strumenti di pianificazione:

- a) il piano strategico provinciale (PSP);
- b) le linee guida per il paesaggio (LGP);
- c) il piano paesaggistico (PP);
- d) i piani di settore (PdS);
- e) il piano delle zone di pericolo (PZP);
- f) il programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio (PSCTP);
- g) il piano comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP);
- h) i piani di attuazione (PdA).

3. L'elaborazione degli strumenti di pianificazione avviene nel rispetto dei principi di partecipazione, concentrazione e coordinamento dei procedimenti nonche' di leale collaborazione delle amministrazioni interessate.

4. Qualora uno strumento di pianificazione preveda o modifichi vincoli paesaggistici di cui all'art. 11, vincoli di inedificabilita' su singoli immobili o vincoli preordinati all'esproprio, della delibera di adozione deve essere dato avviso ai soggetti proprietari nei modi di cui all'art. 14 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche. I soggetti proprietari possono presentare osservazioni entro i 30 giorni successivi al ricevimento dell'avviso. Inoltre possono richiedere un sopralluogo, il cui esito va formalizzato in un verbale che i partecipanti devono sottoscrivere.

5. Per gli strumenti soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 6 della legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17, il rapporto ambientale preliminare di cui all'art. 7 della medesima legge e' inviato al momento dell'avvio del procedimento di pianificazione. Il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma; le consultazioni e il coinvolgimento dei Comuni limitrofi di cui all'art. 11, comma 3, della predetta legge provinciale avvengono contemporaneamente alle consultazioni sul piano o programma adottato ai sensi della presente legge.

Art. 42 Sospensione dei titoli abilitativi in attesa di un piano

1. Dalla data di adozione di qualsiasi strumento di pianificazione o di modifica dello stesso fino alla relativa entrata in vigore, e' sospeso ogni titolo abilitativo per interventi che siano in contrasto con le determinazioni adottate; la sospensione non puo' tuttavia durare piu' di due anni.

Capo II Pianificazione provinciale

Art. 43 Piano strategico provinciale

1. Il piano strategico provinciale (PSP), da approvarsi con legge provinciale, e' lo strumento di pianificazione con il quale la Provincia definisce, coerentemente con le strategie europee e nazionali, gli obiettivi per assicurare lo sviluppo e la coesione territoriale, per garantire la riproducibilita', la qualificazione e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, territoriali, ambientali, sociali, culturali, economiche, agricole e forestali, per mettere a disposizione alloggi economicamente accessibili nonche' per accrescere la competitivita' del sistema territoriale provinciale. Il PSP stabilisce gli indirizzi e le direttive della pianificazione di settore per assicurare la realizzazione delle finalita' di cui all'art. 2.

2. Gli elementi costitutivi del piano strategico provinciale sono:

- a) la relazione illustrativa dello stato di fatto;
- b) la definizione dei principi fondamentali per il coordinato sviluppo socio-economico e culturale della popolazione nel territorio provinciale, nonche' la definizione dei principi per assicurare un indirizzo coordinato al governo del territorio;
- c) la definizione degli obiettivi e degli strumenti per l'attuazione del piano e l'elenco degli ambiti e settori per i quali sono previsti piani di settore.

Art. 44 Procedimento di approvazione del piano strategico provinciale

1. Il progetto del piano strategico adottato dalla Giunta provinciale e' pubblicato sulla Rete civica dell'Alto Adige presso l'amministrazione provinciale e nelle sedi dei comuni.

2. La data di pubblicazione e' resa nota mediante avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione e sulla Rete civica dell'Alto Adige. Il progetto del piano e' pubblicato per almeno 30 giorni. Entro 90 giorni dalla data di pubblicazione gli enti e le associazioni interessate possono presentare ai comuni o alla Giunta provinciale osservazioni e proposte intese a migliorare il piano.

3. Entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di pubblicazione i Comuni esprimono il loro parere motivato sul progetto del piano, tenendo presenti le osservazioni e proposte ricevute.

4. Contemporaneamente alla pubblicazione ai sensi del comma 1, il progetto del piano e' inviato al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, affinche' quest'ultimo formuli, entro il termine perentorio di 120 giorni, eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 22 marzo 1974, n. 381.

5. La Giunta provinciale, sentita la commissione provinciale per il territorio e il paesaggio, approva il piano, tenuto conto delle osservazioni, delle proposte e dei pareri di cui al comma 3. Il piano approvato e il relativo disegno di legge sono trasmessi al consiglio provinciale.

6. Alla scadenza di dieci anni dall'entrata in vigore del piano strategico, la Giunta provinciale, sentiti gli organi consultivi competenti in materia, sottopone al consiglio provinciale la delibera di conferma del piano o, qualora intenda adeguarlo a nuove esigenze, procede in tal senso secondo le disposizioni del presente articolo.

7. Al piu' tardi alla scadenza di 20 anni dall'entrata in vigore del piano strategico va eseguito un nuovo procedimento di

pianificazione e approvazione ai sensi delle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 45

Pianificazione paesaggistica

1. La provincia assicura che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori paesaggistici espressi dai diversi contesti che lo costituiscono.

2. La pianificazione paesaggistica:

a) effettua la ricognizione del territorio mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche, impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;

b) analizza le dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché effettua la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;

c) delimita, in considerazione delle caratteristiche morfologiche del territorio, determinati ambiti paesaggistici, definisce per ciascun ambito specifiche prescrizioni d'uso e di gestione e determina adeguati obiettivi di qualità;

d) effettua la ricognizione di aree compromesse o degradate e determina gli interventi di recupero e riqualificazione nonché altri interventi di valorizzazione paesaggistica ed ecologica nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

3. La pianificazione paesaggistica è sovraordinata agli altri strumenti di pianificazione e avviene tramite:

a) le linee guida per il paesaggio;

b) il piano paesaggistico.

Art. 46

Linee guida per il paesaggio

1. Le linee guida per il paesaggio (LGP) definiscono, sulla base di analisi dello stato di fatto, gli obiettivi di sviluppo a livello provinciale e le misure per la loro realizzazione con riguardo alla protezione, alla valorizzazione e allo sviluppo della natura e del paesaggio in riferimento ai diversi contesti paesaggistici del territorio provinciale.

2. Le linee guida per il paesaggio determinano gli indirizzi vincolanti e i contenuti minimi dei piani paesaggistici.

3. Per l'approvazione delle linee guida per il paesaggio si applica il procedimento di cui all'art. 50.

Art. 47

Piano paesaggistico

1. Il piano paesaggistico (PP) riguarda il territorio comunale o ambiti sovracomunali. Contenuti del piano sono:

a) l'individuazione e rappresentazione degli immobili e delle aree assoggettate a tutela paesaggistica di cui agli articoli 11 e 12;

b) la delimitazione e rappresentazione delle aree naturali e agricole di cui all'art. 13, in considerazione delle esigenze dell'utilizzo agro- e silvicolturale;

c) la definizione di specifiche prescrizioni di tutela e d'uso per gli immobili e le aree di cui alla lettera a);

d) l'individuazione delle misure indispensabili per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio;

e) l'individuazione delle aree soggette a tutela ai sensi degli

articoli 12 e 13, nelle quali la realizzazione di interventi puo' avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinario al rilascio del titolo edilizio, della conformita' degli interventi medesimi alle previsioni agli strumenti di pianificazione paesaggistica;

f) l'individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi volti al recupero e alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 65 e seguenti.

Art. 48 Procedimento di approvazione del piano paesaggistico

1. Per l'approvazione del piano paesaggistico si applica il procedimento di cui all'art. 53, ad eccezione dei commi 1 e 4.

2. Il procedimento di approvazione del piano paesaggistico o della relativa variante e' avviato dal direttore/dalla direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio. Il procedimento di approvazione della variante del piano paesaggistico puo' essere avviato anche su iniziativa della Giunta comunale.

3. Per la individuazione e la disciplina degli insiemi di cui all'art. 11, comma 1, lettera b), si applica il procedimento di cui all'art. 61. L'approvazione della variante spetta comunque sempre al consiglio comunale.

4. Qualora il comune non provveda all'adozione del piano paesaggistico entro il termine previsto all'art. 53, comma 7, il piano si intende tacitamente adottato.

5. Qualora il comune accetti il parere di cui all'art. 53, comma 6, senza riserve o non si pronunci entro il termine previsto, il piano viene approvato definitivamente dall'assessore/assessora provinciale competente.

6. La provincia puo' stipulare con il comune un accordo di pianificazione, che definisce le modalita' di elaborazione, adozione e approvazione congiunta dei contenuti del piano paesaggistico negli strumenti di pianificazione comunale. Nell'accordo e' stabilito il termine entro il quale deve essere completata l'elaborazione del progetto del piano paesaggistico. L'accordo stabilisce altresì i presupposti, le modalita' e i tempi per la revisione delle prescrizioni di rilevanza paesaggistica contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

7. Per la trasformazione della destinazione d'uso da bosco, verde agricolo, prato e pascolo alberato in un'altra delle citate destinazioni, le funzioni della commissione provinciale per il territorio e il paesaggio sono esercitate da una commissione composta da un/una rappresentante della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio, da un/una rappresentante della ripartizione provinciale competente in materia di foreste e da un/una rappresentante del comune interessato. Su richiesta dei soggetti proprietari delle aree viene effettuato un sopralluogo. Ove necessario, la commissione ristretta puo' effettuare un sopralluogo, al quale sono invitati i soggetti proprietari dei fondi interessati. Ai componenti della commissione non spetta alcun compenso.

8. Le comunita' comprensoriali, gli enti o le associazioni che abbiano per fine istituzionale la protezione della natura, del paesaggio e dell'ambiente possono comunque presentare proposte adeguatamente motivate di varianti al piano paesaggistico. La ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio avvia il procedimento di variante del piano, previa valutazione positiva della fondatezza tecnica della proposta.

Art. 49
Piani di settore

1. I piani di settore (PdS) perseguono gli obiettivi, osservano i principi e si conformano alle direttive del piano strategico provinciale; essi possono riguardare anche solo parti limitate del territorio provinciale.

2. I piani di settore previsti da altre leggi provinciali di settore devono adeguarsi al piano strategico provinciale.

Art. 50
Procedimento di approvazione
del piano di settore

1. La proposta del piano di settore, deliberata dalla Giunta provinciale e corredata della relativa documentazione, e' pubblicata per la durata di 30 giorni, sulla Rete civica dell'Alto Adige e nelle sedi dei comuni. Durante questo periodo chiunque puo' presentare osservazioni.

2. Entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di pubblicazione, i comuni territorialmente interessati esprimono il loro parere motivato sulla proposta del piano, tenuto conto delle osservazioni e proposte ricevute.

3. La Giunta provinciale, sentiti gli organi consultivi competenti per materia, delibera sulle osservazioni, sulle proposte e sui pareri, e approva il piano, definendone il periodo di validita'.

4. La delibera di approvazione del piano e' pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione ed entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione.

5. Per eventuali modifiche al piano si procede secondo le disposizioni del presente articolo.

Capo III
Pianificazione comunale

Art. 51
Programma di sviluppo comunale
per il territorio e il paesaggio

1. I comuni, preferibilmente in forma associata, elaborano il programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio (PSCTP) quale strumento di programmazione a lungo termine per lo sviluppo del territorio e del paesaggio comunale. Esso ha una validita' di almeno 10 anni. Prima della sua scadenza il programma deve essere rielaborato oppure confermato con delibera del consiglio comunale. Non sono ammesse varianti puntuali.

2. I comuni elaborano il programma di sviluppo comunale in un procedimento pubblico che garantisca la partecipazione dei cittadini e delle cittadine, delle associazioni e dei gruppi di interessi.

3. Le prescrizioni, i principi e gli obiettivi definiti nel programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio sono vincolanti per il piano comunale per il territorio e il paesaggio.

4. Il programma di sviluppo comunale e' elaborato ponderando con indirizzi di sviluppo dei comuni limitrofi, che sono acquisiti nel procedimento di valutazione ambientale strategica.

5. Nel programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio il comune definisce i seguenti contenuti minimi:

a) gli obiettivi di sviluppo territoriale e socioeconomico per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per l'esercizio delle attivita' economiche, sociali, culturali, sportive e ricreative,

tenuto conto delle infrastrutture essenziali come i servizi pubblici, gli spazi pubblici, i mezzi di trasporto, la fornitura di acqua, energia e le reti di telecomunicazioni;

b) il fabbisogno attuale e lo stato effettivo di accessibilita' e di fruibilita' dei servizi pubblici, di aree e servizi di interesse pubblico e generale esistenti, dei servizi di vicinato e dei luoghi di lavoro, nonche' quanto necessario per lo sviluppo economico e agricolo del territorio;

c) il censimento degli edifici vuoti e delle aree urbanizzate dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti e la determinazione degli obiettivi e dei termini per il loro riuso;

d) il censimento degli insiemi;

e) l'individuazione e delimitazione dell'area insediabile di cui all'art. 17, comma 3, tenuto conto del piano paesaggistico;

f) un programma di mobilita' e di accessibilita' che definisca le strategie, gli obiettivi, le misure e il cronoprogramma per la limitazione del traffico motorizzato, l'incentivazione della mobilita' ciclopedonale e l'incentivazione della connettivita' su percorsi brevi tramite usi promiscui;

g) un programma per lo sviluppo del turismo che, in conformita' al piano di settore per il turismo, riporti gli indici territoriali per le strategie di sviluppo del turismo, incluso il numero massimo dei posti letto; la Giunta provinciale predispone linee guida per l'elaborazione del programma per lo sviluppo del turismo;

h) un registro del valore dei terreni agricoli e l'indicazione di misure per preservare i siti ad alto rendimento; le amministrazioni delle citta' e dei comuni che possono praticare la viticoltura sul proprio territorio, devono interpellare gli esperti del settore in merito alla qualita' dei vigneti presenti sul territorio comunale;

i) il periodo di validita' e il cronoprogramma per la sua attuazione.

Art. 52

Piano comunale per il territorio e il paesaggio

1. Il comune elabora il piano comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP) per l'intero territorio comunale. Il piano comunale definisce i vari utilizzi del territorio in conformita' con le disposizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunali e il programma di sviluppo comunale. Nel piano comunale sono evidenziate tutte le prescrizioni di rilevanza territoriale e paesaggistica anche di altri strumenti.

2. Il piano comunale ha efficacia a tempo indeterminato. Qualora nuove esigenze comportino un mutamento dell'impostazione generale e delle caratteristiche essenziali del piano, il Comune procede alla sua rielaborazione.

3. Nel piano comunale il comune:

a) individua le aree e le reti necessarie per le opere essenziali di urbanizzazione di cui all'art. 18 e ne disciplina l'uso;

b) effettua la delimitazione e definisce la destinazione delle singole zone urbanistiche con la rispettiva disciplina di edificazione e d'uso, funzionale a un assetto complessivo e unitario o riferita a specifiche aree territoriali; per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico di singole zone determinate, puo' prescrivere distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a condizione che tali distanze ridotte siano comunque idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti, tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili gia' esistenti. E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di

interesse culturale e paesaggistico;

c) individua gli spazi aperti e le aree di verde pubblico;

d) stabilisce le eventuali parti del territorio comunale per cui il rilascio del titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione e' subordinato all'approvazione della pianificazione attuativa.

4. Gli elementi costitutivi del piano sono:

a) la relazione illustrativa articolata secondo i contenuti del piano, compresa l'individuazione degli interventi di valorizzazione del paesaggio ritenuti necessari;

b) il piano di zonizzazione urbanistica e paesaggistica in scala 1:5.000 e 1:10.000;

c) la descrizione delle convenzioni in vigore tra privati o enti e il comune;

d) il piano delle infrastrutture tecniche;

e) le mappe catastali delle aree interessate da vincoli di cui all'art. 41, comma 4;

f) le norme tecniche di attuazione del piano, che contengono la disciplina di edificazione e d'uso; la regolamentazione dei parcheggi e' conforme al programma di mobilita' e di accessibilita';

g) il programma per la realizzazione del piano con il cronoprogramma di attuazione delle misure previste dal piano.

5. Per la previsione di superfici destinate all'esercizio di commercio al dettaglio nelle zone produttive ai sensi dell'art. 53, comma 11, sono inoltre necessari i seguenti allegati:

a) relazione illustrativa concernente la conformita' e la compatibilita' della proposta con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri di cui all'art. 53, comma 12; la stessa relazione deve contenere una descrizione dello stato di fatto e di progetto congruente con gli elaborati grafici presentati;

b) planimetrie dello stato di fatto in scala 1:100 dei vari piani, con l'esatta indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle programmate, riportanti le superfici espresse in metri quadrati con i relativi calcoli analitici e l'eventuale indicazione grafica della superficie di vendita, della superficie commerciale e della superficie lorda di pavimentazione, firmate da un professionista abilitato e dal richiedente;

c) specifica relazione sulle modalita' previste per il carico e lo scarico delle merci (orari, giornate, vettori, zona adibita al carico e scarico delle merci);

d) valutazione dell'impatto occupazionale netto;

e) studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e sul contesto sociale;

f) studio dell'impatto territoriale ambientale, fatto comunque salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di valutazione di impatto ambientale;

g) descrizione delle caratteristiche progettuali;

h) indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;

i) indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e delle eventuali mitigazioni proposte;

j) descrizione analitica del sistema viario, dei trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, con indicazione delle eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;

k) specifica relazione sulla dotazione degli standard (occorre produrre la planimetria asseverata dei parcheggi in scala 1:100 firmata da un professionista abilitato, con dichiarata la superficie di vendita, la superficie lorda di pavimentazione e l'area destinata ai parcheggi);

l) valutazione delle ricadute sul tessuto commerciale tradizionale;

m) autocertificazione sulla disponibilita' dei locali con allegata documentazione comprovante quanto dichiarato.

Art. 53

Procedimento di approvazione del programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio e del piano comunale per il territorio e il paesaggio

1. La proposta di programma o di piano e' adottata dal consiglio comunale, sentita la commissione comunale territorio e paesaggio.

2. La proposta adottata, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del comune e sulla Rete civica dell'Alto Adige. Durante questo periodo chiunque puo' presentare osservazioni. Il comune disciplina ulteriori misure idonee di informazione e partecipazione della popolazione.

3. Il termine di cui al comma 4 dell'art. 41 inizia a decorrere dopo il ricevimento dell'avviso, ma non prima della pubblicazione di cui al comma 2.

4. I comuni specificati all'art. 22, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 marzo 1974, n. 381, chiedono inoltre il parere dell'autorita' militare.

5. Scaduto il termine di cui al comma 2, il comune trasmette immediatamente le osservazioni ricevute alla ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

6. La commissione provinciale per il territorio e il paesaggio esprime il suo parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento di tutta la documentazione.

7. Entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del parere della commissione, il consiglio comunale adotta definitivamente la proposta, tenuto conto del parere della Commissione provinciale e delle osservazioni pervenute. In caso di dissenso rispetto al parere della commissione provinciale, la delibera e' espressamente motivata. Il comune trasmette immediatamente la delibera consiliare e la documentazione necessaria alla ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

8. La Giunta provinciale approva il programma o il piano entro 30 giorni dal ricevimento della documentazione. Essa puo' apportare modifiche motivate necessarie ad assicurare:

a) il rispetto delle disposizioni della normativa vigente, nonche' delle prescrizioni del piano strategico provinciale e dei piani di settore;

b) la razionale e coordinata sistemazione dei servizi, delle opere e degli impianti di interesse statale, provinciale e comprensoriale;

c) la conformita' alle prescrizioni del programma di sviluppo comunale e della pianificazione paesaggistica.

Qualora la Giunta provinciale non approvi il programma o il piano entro 90 giorni, il comune puo' esigere una giustificazione del ritardo e, trascorsi ulteriori 60 giorni senza esito, procedere alla pubblicazione ed attuazione del programma o del piano.

9. Qualora non esplicitamente disposto diversamente, l'approvazione del piano dalla Giunta provinciale comporta l'applicazione di diritto dell'art. 47, comma 1, lettera e), a tutte le nuove zone edificabili.

10. La delibera viene pubblicata sulla Rete civica dell'Alto Adige e nel Bollettino Ufficiale della Regione ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale.

11. In deroga a quanto disposto dai commi precedenti, all'individuazione e alla previsione nel piano comunale per il territorio e il paesaggio di aree destinate all'esercizio del commercio al dettaglio da inserire nelle zone produttive provvede la Giunta provinciale, di concerto con il consiglio dei comuni e previo parere dei comuni circostanti.

12. In tal caso le varianti al piano comunale per il territorio e il paesaggio, che individuano le aree destinate all'esercizio del commercio al dettaglio all'interno delle zone produttive, devono obbligatoriamente preferire: in primo luogo, le aree di recupero o riqualificazione urbanistica, per la presenza di strutture dismesse o degradate; in secondo luogo, le aree in cui siano presenti altre attività commerciali. La Giunta provinciale, prima di esaminare le zone produttive, può proporre al comune o ai comuni interessati dai relativi impatti l'individuazione di zone di riqualificazione urbanistica con l'eccezione delle zone già aventi destinazione produttiva. In tal caso il procedimento si sospende per 120 giorni, entro i quali deve intervenire la delibera di adozione o di rigetto da parte del comune.

13. La previsione delle aree nel piano comunale per il territorio e il paesaggio di cui al comma 11 è assoggettata alla preventiva valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 6 e seguenti della legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17.

14. Nell'ambito del procedimento di cui all'art. 50, la Giunta provinciale verifica in particolare se l'eventuale individuazione garantisca la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, dei beni culturali, il governo del territorio e il mantenimento e la ricostruzione del tessuto commerciale tradizionale, nonché la tutela della vivibilità dei centri storici. In ogni caso deve essere garantito l'approvvigionamento di prossimità alla popolazione locale per il mantenimento di una struttura stabile della popolazione, al fine di prevenire fenomeni di marginalizzazione e spopolamento, anche in relazione alla specificità topografica montana del territorio provinciale e alla sua accessibilità; inoltre deve sussistere un interesse pubblico generale. La Giunta provinciale determina altresì, d'intesa con il consiglio dei comuni, il numero di posti macchina necessari in relazione alla superficie di vendita.

Art. 54

Varianti al piano comunale per il territorio e il paesaggio

1. Per le varianti al piano comunale che riguardano interventi all'interno dell'area insediabile di cui all'art. 17, comma 3, e non incidono sulle aree e sugli immobili assoggettati a tutela paesaggistica si applica il procedimento di cui all'art. 60. L'approvazione della variante spetta comunque sempre al consiglio comunale.

2. Per le varianti al PCTP diverse da quelle previste al comma 1 si applica il procedimento di cui all'art. 53, ma la relativa adozione è di competenza della Giunta comunale.

3. La Giunta provinciale può apportare d'ufficio le modifiche al PSCTP e al PCTP di cui all'art. 53, comma 8. In tal caso si applica il procedimento di cui all'art. 50.

4. La correzione di errori materiali nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche o in altri elaborati del piano è disposta su richiesta del comune o disposta d'ufficio dal direttore/dalla direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio. Dell'intervenuta correzione è data notizia sulla Rete civica dell'Alto Adige e nel Bollettino Ufficiale della Regione. All'eventuale rigetto della richiesta del comune provvede con decreto il direttore/la direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

5. Le correzioni necessarie per l'armonizzazione grafica tra il piano paesaggistico, l'eventuale piano del parco e gli strumenti di pianificazione comunale sono disposte, anche d'ufficio, dal

direttore/dalla direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio, sentito il comune interessato.

Art. 55

Piani delle zone di pericolo e attuazione della direttiva 2012/18/UE

1. La Giunta provinciale approva le linee guida per la redazione dei piani delle zone di pericolo (PZP). Con regolamento di esecuzione sono determinate le norme relative agli interventi ammissibili e alle misure, differenziati a seconda del grado e del tipo di pericolo rilevato, per la prevenzione di pericoli o danni dovuti a eventi naturali. Ove la situazione orografica lo renda opportuno, va privilegiata la redazione di piani delle zone di pericolo sovracomunali.

2. I comuni redigono i piani delle zone di pericolo nel rispetto delle citate linee guida entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge.

3. La Giunta provinciale puo' prorogare tale termine, previa presentazione di un elenco delle prioritari da parte del consiglio dei comuni.

4. In caso di inerzia del comune, la Giunta provinciale provvede d'ufficio secondo il procedimento di cui all'art. 50. Le spese sono addebitate al comune inerte.

5. L'attuazione degli obiettivi e dei principi di cui alla direttiva 2012/18/UE del Parlamento e del Consiglio, del 4 luglio 2012, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose tramite adeguate procedure di consultazione, e' garantita nei modi di cui ai commi seguenti.

6. Se la commissione provinciale per il territorio e il paesaggio tratta questioni riguardanti l'ambito di rischio dell'area intorno allo stabilimento di cui all'art. 2 della direttiva 2012/18/UE, determinato dalla conferenza dei servizi prevista dall'art. 11 della legge provinciale 16 giugno 1992, n. 18, e successive modifiche, rilascia il proprio parere tenuto conto delle prescrizioni di cui alla relazione conclusiva della citata conferenza dei servizi.

7. Se sono previsti la nuova costruzione o l'ampliamento di uno stabilimento di cui all'art. 2 della direttiva 2012/18/UE, oppure se il nuovo insediamento o l'opera progettata si trovano nell'ambito di rischio determinato dalla conferenza dei servizi, senza che sia stato rilasciato il parere di cui al comma 6, l'autorita' competente decide tenuto conto delle prescrizioni contenute nella relazione conclusiva della conferenza dei servizi.

Art. 56

Procedimento di approvazione dei piani delle zone di pericolo

1. Per l'approvazione dei piani delle zone di pericolo si applica la procedura di cui all'art. 53. La Giunta provinciale decide, sentiti gli uffici competenti della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio, della ripartizione provinciale competente per le foreste, l'ufficio provinciale competente in materia di geologia e prove materiali e l'agenzia provinciale competente per la protezione civile. Le modifiche ai piani delle zone di pericolo dovute a misure di sicurezza attuate dall'Amministrazione provinciale o comunale possono essere approvate dalla Giunta provinciale sentiti gli uffici competenti; in questo caso non si applicano le fasi procedurali antecedenti di cui all'art. 53.

2. Le prescrizioni del piano delle zone di pericolo prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti del piano comunale.

3. Nel caso in cui si acquisiscano nuove conoscenze o qualora, per

effetto della realizzazione di opere di protezione o di eventi di altro genere, si verificano cambiamenti sostanziali delle situazioni di pericolo, si procede alla modifica del piano delle zone di pericolo.

4. Se un intervento risulta in contrasto con il piano delle zone di pericolo, l'autorità competente sospende il rilascio o il perfezionamento del titolo abilitativo in attesa della modifica del progetto o della realizzazione di opere di protezione o di altri interventi che garantiscano un adeguato livello di sicurezza.

Capo IV Pianificazione attuativa

Art. 57 Piano di attuazione

1. Il piano di attuazione (PdA) viene elaborato per nuove zone miste da destinare e per le aree per le quali la presente legge o il piano comunale lo preveda. I piani di attuazione possono essere elaborati anche per altre aree. In questo caso devono essere inseriti nel piano comunale in sede di approvazione.

2. Con il piano di attuazione viene garantito l'uso e l'allestimento efficiente e di qualità degli spazi pubblici e privati. Il piano di attuazione si basa sull'equa ripartizione, tra tutti i soggetti proprietari degli immobili interessati, dei diritti edificatori, degli obblighi di messa a disposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative aree. Il piano di attuazione disciplina inoltre il recupero della quota del plusvalore della pianificazione di cui all'art. 19.

3. La ripartizione dei diritti e degli obblighi di cui al comma 2 avviene indipendentemente dall'ubicazione originaria dei singoli immobili interessati, tenuto conto delle aree rispettivamente utilizzate.

4. Il piano di attuazione comprende:

a) una rappresentazione in scala non inferiore a 1:500, con i seguenti contenuti minimi:

1) la delimitazione della zona, lo stato di fatto, l'utilizzazione, la planivolumetria degli edifici esistenti all'interno della zona e di quelli circostanti la zona;

2) i principali dati altimetrici, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti alle opere esistenti al di fuori della zona, gli accessi, la planivolumetria e la destinazione d'uso degli edifici previsti;

3) le disposizioni tipologiche, estetiche e costruttive sugli edifici, sugli spazi pubblici e sull'allestimento delle aree verdi;

4) la rappresentazione delle superfici destinate all'edilizia agevolata;

b) la relazione illustrante l'impostazione del piano, con indicazioni dettagliate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o da realizzare, nonché l'indicazione di massima della spesa relativa alle opere da realizzare;

c) la situazione catastale e fondiaria;

d) le norme di attuazione;

e) uno schema per la costituzione della comunione e/o per la divisione materiale dei terreni;

f) il plastico in scala non inferiore a 1:500 o una idonea visualizzazione tridimensionale.

5. Il piano di attuazione deve rispettare la destinazione della zona e la densità edilizia stabilita nel piano comunale. Salvo prescrizioni particolari per singole zone, esso può derogare alle altre prescrizioni previste per la zona nel piano comunale.

6. Con il piano d'attuazione possono essere stabilite le distanze degli edifici all'interno della zona, dai confini della zona e dagli edifici al di fuori della zona. Tali distanze possono essere anche inferiori a quelle stabilite dal piano comunale per la zona interessata o per le zone confinanti, a condizione che siano comunque idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti, tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti. E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.

7. Qualora con il piano di attuazione vengano stabilite distanze dagli edifici al di fuori della zona inferiori a quelle stabilite dal piano comunale per le zone confinanti, nella proposta del piano di attuazione di cui all'art. 60, comma 1, gli edifici al di fuori della zona dovranno essere graficamente evidenziati.

8. In sede di approvazione del piano di attuazione il Comune puo' prevedere che anche gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica possano essere realizzati tramite segnalazione certificata di inizio attivita' (SCIA), purché il piano contenga precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, estetiche e costruttive.

9. L'incarico per la redazione di un nuovo piano di attuazione per zone miste con una superficie superiore a 5.000 m² o per zone produttive con una superficie superiore a 10.000 m² viene assegnato mediante concorso di progettazione ai sensi dell'art. 18 della legge provinciale 17 dicembre 2015, n. 16, e successive modifiche.

Art. 58 Piano di recupero

1. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 26, per i centri storici i comuni devono elaborare piani di attuazione denominati piani di recupero.

2. Il piano di recupero puo' modificare l'assetto esistente dei lotti, delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso.

3. Il piano di recupero puo' inoltre prevedere la demolizione di edifici esistenti non piu' compatibili con gli obiettivi della pianificazione comunale.

4. Per gli immobili sottoposti a vincolo storico e artistico le misure di recupero sono definite in accordo con la ripartizione provinciale competente in materia di tutela storico-artistica. I piani di recupero per i centri storici sono definiti previo parere della ripartizione provinciale competente in materia di tutela storico-artistica.

5. Per variazioni dei piani di recupero, che non riguardano edifici sotto tutela delle belle arti, non e' necessario il parere della ripartizione provinciale competente in materia di tutela storico-artistica.

6. Al piano di recupero si applicano, in quanto compatibili, le norme previste per il piano di attuazione.

Art. 59 Piano di riqualificazione urbanistica

1. Per le zone di riqualificazione urbanistica di cui all'art. 30 deve essere predisposto, nell'interesse pubblico di migliorare la qualita' dell'ambiente e del tessuto urbanistico, un piano di attuazione denominato piano di riqualificazione urbanistica (PRU). Gli interventi di riqualificazione urbanistica possono essere volti ad incentivare la razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi pubblici e delle aree verdi e a

promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree gia' urbanizzate con le seguenti finalita':

- a) favorire il riuso delle aree gia' urbanizzate e renderne attrattiva la trasformazione;
- b) favorire la densificazione delle aree urbane;
- c) mantenere e incrementare l'attrattivita' dei quartieri, favorendo la pluralita' delle relative funzioni;
- d) riqualificare le connessioni con il contesto urbano.

2. L'attuazione degli interventi previsti nel piano di riqualificazione urbanistica puo' essere disciplinata da accordi urbanistici ai sensi dell'art. 20.

3. Al piano di riqualificazione urbanistica si applicano, in quanto compatibili, le norme previste per il piano di attuazione e il piano di recupero.

Art. 60 Procedimento di approvazione dei piani di attuazione

1. La proposta del piano di attuazione e' adottata dalla Giunta comunale, sentita la commissione comunale per il territorio e il paesaggio.

2. La proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del comune e sulla Rete civica dell'Alto Adige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al comune le loro osservazioni sulla proposta del piano. I comuni prevedono ulteriori misure di informazione e partecipazione della popolazione.

3. Il piano di attuazione e' approvato dal consiglio comunale. La delibera di approvazione deve motivare l'adozione del piano in riferimento alle osservazioni presentate. Nei comuni con piu' di 10.000 abitanti l'approvazione del piano e' di competenza della Giunta comunale.

4. In occasione dell'approvazione del piano possono essere apportate modifiche ai fini del rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari in materia, o modifiche utili al miglioramento della pianificazione dell'insediamento, oppure modifiche al confine della zona per adattarlo alla situazione reale.

5. Il comune pubblica la delibera di approvazione, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete civica dell'Alto Adige. Il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

6. Il piano di attuazione non e' sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) ne' a verifica di assoggettabilita', qualora il piano comunale sia stato sottoposto a VAS e definisca la localizzazione dei nuovi interventi e delle opere di urbanizzazione, i rispettivi indici di edificabilita', gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonche' i limiti e le condizioni di sostenibilita' ambientale delle trasformazioni previste.

7. Le modifiche al piano di attuazione sono soggette allo stesso procedimento previsto per la sua approvazione. La Giunta comunale puo' approvare le modifiche al piano di attuazione, a condizione che la commissione comunale per il territorio e il paesaggio abbia dato il suo benestare all'unanimita' al suddetto piano.

8. Ai piani di attuazione di competenza della Provincia si applica il procedimento di cui all'art. 50.

Art. 61 Efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio

1. Le prescrizioni del piano comunale per il territorio e il

paesaggio che assoggettano determinate aree a vincoli preordinati all'esproprio e dal conseguente divieto di edificazione comportano la dichiarazione di pubblica utilita'.

2. Le prescrizioni perdono ogni efficacia e le aree interessate riacquistano le destinazioni precedenti se, entro 10 anni dalla data di approvazione del piano o della variante puntuale allo stesso, gli enti competenti non hanno provveduto all'acquisizione delle aree stesse o il Consiglio comunale non ha confermato con motivazione specifica il permanere della pubblica utilita'.

Titolo V TITOLI ABILITATIVI

Capo I Disposizioni generali

Art. 62 Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) «interventi di manutenzione ordinaria» gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unita' immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unita' immobiliari nonche' del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso, purché con tali elementi compatibili, nonche' conformi a quelle previste dalla pianificazione comunale. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonche' l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la loro eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonche' gli interventi volti al ripristino di

edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli storico-artistici, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli presenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico;

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 40 per cento, se si tratta di volume fuori terra, e 80 per cento, se si tratta di volume interrato, del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 63

Organizzazione dei procedimenti amministrativi ed istituzione del Front office per le pratiche edilizie e paesaggistiche

1. I comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, anche mediante l'esercizio in forma associata di servizi ai sensi dell'art. 7 della legge provinciale 16 novembre 2017, n. 18, e dell'art. 33 della legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, recante «Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige» individuano autonomamente i soggetti, le forme e le metodologie per l'esercizio delle funzioni ad essi attribuite in base ai titoli V e VI della presente legge.

2. I comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, anche mediante l'esercizio in forma associata di servizi ai sensi dell'art. 7 della legge provinciale 16 novembre 2017, n. 18, e

dell'art. 33 della legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, recante «Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige», costituiscono il Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche, quale unico punto di accesso che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento oggetto di segnalazione certificata di inizio attivita' (SCIA) o di richiesta di autorizzazione paesaggistica, di autorizzazione di interventi su beni culturali, di permesso di costruire o di autorizzazione idrogeologica-forestale.

3. Il Front office provvede in particolare:

a) alla ricezione delle SCIA, delle domande per il rilascio di autorizzazione paesaggistica, di autorizzazione idrogeologica-forestale e di permesso di costruire, delle comunicazioni di cui all'art. 73, della segnalazione certificata per l'agibilita' di cui all'art. 82, e della relativa documentazione, o di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, richiesto in base alla presente legge, della documentazione relativa ai pareri e alle autorizzazioni in materia di tutela dei beni culturali soggetti a tutela storico-artistica nonche' di tutta la documentazione trasmessa dall'impresa edile, dal richiedente e dal tecnico, relativa agli elementi strutturali degli edifici nonche' ai nominativi delle persone da autorizzare all'accesso alla pratica edilizia digitale;

b) all'adozione, nelle materie di cui alla lettera a), dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 24 e seguenti della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche;

c) alla consegna o trasmissione dell'autorizzazione paesaggistica, dell'autorizzazione idrogeologica-forestale, del permesso di costruire o del provvedimento sostitutivo ai sensi dell'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, nonche' delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 83;

d) alla consulenza preliminare e al rilascio della certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualita' dei vincoli di cui all'art. 64.

4. Ai fini della SCIA, del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e del permesso di costruire, nonche' per gli interventi di attivita' edilizia libera di cui all'art. 71, comma 1, il comune acquisisce, ove questi documenti non siano gia' stati allegati dal/dalla richiedente, anche tramite il procedimento di cui all'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, ogni dichiarazione, parere, autorizzazione, nulla osta ed atto di assenso, comunque denominato, di competenza di pubbliche amministrazioni e di gestori di servizi pubblici, che e' necessario ai fini della realizzazione dell'intervento di trasformazione del territorio, nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione o certificazione ai sensi di legge.

5. Con contratto di comparto e' definito il profilo professionale del direttore/la direttrice del Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche ed il relativo trattamento economico. In ogni caso, l'accesso al profilo del direttore/la direttrice del Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche richiede il completamento positivo di un corso di qualificazione definito dall'Amministrazione provinciale e organizzata da lei stessa o da terzi di una durata di non meno di 100 ore. I comuni nominano il direttore/la direttrice del Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche, che ha i

requisiti sopra menzionati e funge da responsabile del procedimento per l'istruttoria delle comunicazioni, segnalazioni e istanze di competenza del Front Office, qualora non deleghi l'istruttoria ad altri collaboratori del Front Office. In mancanza di personale qualificato ai sensi del presente comma il comune puo' incaricare un tecnico/una tecnica non appartenente all'Amministrazione, che presta supporto al/alla responsabile del procedimento.

6. La Giunta provinciale definisce, d'intesa con il consiglio dei comuni, i contenuti e i moduli unificati per le richieste di autorizzazione paesaggistica e di permesso di costruire, per la segnalazione certificata di inizio attivita' (SCIA), per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e per la segnalazione certificata per l'agibilita'.

Art. 64

Consulenza preliminare e certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualita' dei vincoli

1. Il proprietario/la proprietaria dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della domanda di autorizzazione paesaggistica, di autorizzazione idrogeologico-forestale, di permesso di costruire, della SCIA o della CILA, puo' chiedere preliminarmente al comune una certificazione sulla presenza e sulla qualita' di tutti i vincoli che interessano l'area oggetto di intervento, individuata in apposita documentazione allegata alla richiesta. La certificazione contiene altresì l'indicazione della normativa paesaggistica e urbanistica vigente per l'area medesima e che ha incidenza ai fini dell'edificazione.

2. Il soggetto di cui al comma 1 puo' altresì richiedere al comune di effettuare una consulenza preliminare sul progetto che intende presentare, per accertare il rispetto dei requisiti e presupposti richiesti da leggi o da atti amministrativi a contenuto generale e verificare la completezza della documentazione che intende allegare.

3. Il comune provvede entro 30 giorni alla consulenza preliminare e al rilascio della certificazione preventiva.

4. La certificazione preventiva conserva efficacia fino ad un'eventuale variazione sui vincoli.

5. Se la consulenza preventiva avviene in base ad un progetto presentato, in calce e' riportata l'attestazione dell'avvenuto esame con l'indicazione sommaria delle risultanze; i documenti progettuali possono essere utilizzati ai fini dell'ulteriore procedimento senza pregiudizio per lo stesso.

Capo II

Autorizzazione paesaggistica

Art. 65

Autorizzazione paesaggistica

1. L'autorizzazione paesaggistica e' valida per il periodo di efficacia del titolo abilitativo di cui all'articolo 75. Se l'autorizzazione e' rilasciata con riferimento ad un intervento non soggetto a titolo abilitativo, essa e' valida per un periodo di 5 anni, scaduto il quale la prosecuzione del progettato intervento deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

2. L'autorizzazione puo' essere subordinata all'osservanza di particolari prescrizioni o all'esecuzione di interventi sostitutivi o compensativi.

3. L'autorizzazione puo' inoltre essere subordinata alla prestazione di una cauzione in misura proporzionata alla natura dell'intervento autorizzato e degli interventi sostitutivi o

compensativi eventualmente richiesti, nonche' all'entita' del danno che potrebbe essere arrecato al paesaggio. La cauzione deve essere prestata prima dell'inizio dei lavori. Se per le opere da eseguirsi e' previsto un contributo provinciale da corrisponderci ai sensi di legge, al posto della cauzione puo' essere trattenuta una parte del contributo corrispondente al valore della cauzione stessa. In caso di trasgressione, la cauzione e' devoluta all'esecuzione d'ufficio delle opere prescritte, qualora il soggetto responsabile dell'abuso non vi abbia provveduto entro il termine stabilito. La cauzione viene svincolata entro 30 giorni dalla data della comunicazione del completamento dell'intervento oggetto di autorizzazione.

Art. 66

Interventi e attivita' non soggetti ad autorizzazione paesaggistica)

1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le attivita' che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonche' gli interventi e le attivita' elencati nell'allegato A alla presente legge. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni d'uso dettate con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 11. La Giunta provinciale puo' specificare gli interventi e le attivita' di cui all'allegato A in conformita' al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, e successive modifiche.

2. Resta comunque fermo l'obbligo di autorizzazione ai sensi delle norme provinciali in materia di foreste, tutela dell'ambiente e tutela dei beni culturali e per interventi e attivita' riguardanti habitat e specie tutelati ai sensi della legge provinciale 12 maggio 2010, n. 6, e successive modifiche.

3. Reti antigrandine, teli e reti protettive per colture agrarie possono essere installate senza autorizzazione paesaggistica. La Giunta provinciale, dopo aver acquisito pareri redatti tenendo conto dell'esigenza dell'agricoltura e della tutela del paesaggio, determina i colori consentiti nonche' le distanze di reti antigrandine, teli e reti protettive per colture agrarie da infrastrutture pubbliche. Il consiglio comunale puo' determinare delle zone dove ai fini della tutela dell'aspetto paesaggistico e' vietata l'installazione di reti antigrandine, teli e reti protettive per colture agrarie. Qualora sia stata stipulata un'apposita polizza assicurativa contro danni derivanti dalla grandine, il comune per le zone coltivate coperte dal divieto e' obbligato annualmente al pagamento di un indennizzo per la durata del divieto a favore del coltivatore. Sentito il consiglio dei comuni e sentita la piu' rappresentativa organizzazione degli agricoltori a livello provinciale, la Giunta provinciale determina con deliberazione i criteri e l'ammontare dell'indennizzo.

Art. 67

Competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

1. L'autorizzazione paesaggistica per le attivita' e gli interventi elencati nell'allegato B alla presente legge e' rilasciata dal direttore/dalla direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

2. La funzione autorizzatoria per gli interventi non elencati nell'allegato B e' delegata ai comuni.

Art. 68

Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza del comune

1. Le autorizzazioni paesaggistiche di competenza del comune vengono rilasciate dal sindaco/dalla sindaca, dopo avere acquisito il parere obbligatorio di una commissione composta dagli esperti di cui all'articolo 4, comma 2, lettere a), b) ed e).

2. Qualora la commissione di cui al comma 1 non renda il parere entro 40 giorni dalla relativa richiesta, il sindaco/la sindaca puo' procedere indipendentemente dal parere.

3. Il sindaco/la sindaca decide definitivamente sulla domanda entro 20 giorni dal ricevimento del parere e comunque entro 60 giorni dal ricevimento della domanda.

4. Nel caso in cui la commissione o l'esperto/esperta abbia segnalato esigenze istruttorie ovvero l'impossibilita', dovuta alla natura dell'affare o a cause di forza maggiore, di rispettare i termini previsti dai commi precedenti, questi ultimi ricominciano a decorrere, per una sola volta, dal momento della ricezione, da parte dell'organo stesso delle informazioni o dei documenti richiesti, ovvero dalla sua prima scadenza, o dalla data di cessazione delle cause di forza maggiore.

5. Salva la dichiarazione contraria da parte del/della richiedente, la domanda di autorizzazione paesaggistica equivale alla comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'articolo 73 o alla segnalazione certificata di inizio attivita' di cui all'articolo 74, se e' debitamente asseverata o certificata e corredata della documentazione rispettivamente prevista.

Art. 69

Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza della provincia

1. Le autorizzazioni paesaggistiche di competenza della provincia vengono rilasciate dal direttore/dalla direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio, dopo avere acquisito il parere di una commissione composta dai membri della commissione provinciale di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d).

2. Con regolamento di esecuzione, che e' approvato d'intesa con il consiglio dei comuni, sono definiti gli interventi per i quali non e' necessaria l'acquisizione del parere della commissione di cui al comma 1.

3. Per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza della provincia si applica, in quanto compatibile, lo stesso procedimento previsto per l'autorizzazione paesaggistica di competenza del comune.

Capo III

Titoli abilitativi per l'attività edilizia

Art. 70

Attivita' delle pubbliche amministrazioni

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi seguenti, le disposizioni del presente capo non trovano applicazione per:

a) gli interventi e i programmi di intervento pubblici o di interesse pubblico, da realizzare con l'assenso del comune interessato a seguito di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 39 della legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, qualora l'accordo stesso contenga gli elementi costitutivi del titolo abilitativo corrispondente;

b) gli interventi dei comuni approvati dall'organo comunale competente ai sensi dell'art. 27 del decreto legislativo 18 aprile

2016, n. 50, e successive modifiche, la cui conformita' urbanistica e' stata dichiarata con provvedimento del sindaco/della sindaca;

c) gli interventi della provincia, previo accertamento della loro conformita' alle norme e alle prescrizioni urbanistiche da effettuarsi sentito il comune interessato; qualora gli interventi della provincia richiedano una modifica degli strumenti di pianificazione comunale, la modifica si intende approvata con l'approvazione del progetto da parte della Giunta provinciale, a condizione che il comune venga coinvolto nel procedimento di approvazione del progetto ai sensi dell'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche;

d) gli interventi della provincia e del comune concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, attrezzature, impianti, opere idrauliche, sedi viarie ed aree per parcheggi e verde nonche' gli interventi eseguiti ai sensi dell'art. 32, comma 4, della legge provinciale 21 ottobre 1996, n. 21, e successive modifiche. Il comune interessato viene informato preventivamente per iscritto;

e) gli interventi previsti nel progetto esecutivo presentato dall'operatore economico aggiudicatario di un contratto affidato secondo le procedure di cui alla parte IV, titolo I, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche;

f) gli interventi di pronto soccorso per calamita' pubbliche e i lavori urgenti di prevenzione.

2. Con l'approvazione del progetto di fattibilita' tecnica ed economica o definitivo di un'opera pubblica o di pubblica utilita' da parte del consiglio comunale viene approvata anche la variante al piano comunale, ove necessaria.

3. La data di effettivo inizio delle opere di cui al comma 1 deve essere comunicata al comune con le modalita' di cui all'art. 74.

4. Per gli edifici pubblici della provincia e del comune e' sufficiente presentare, al posto della segnalazione certificata per l'agibilita' di cui all'art. 82, il certificato di collaudo o di regolare esecuzione dell'opera di cui all'art. 52 della legge provinciale 17 dicembre 2015, n. 16, comprensivo delle certificazioni relative agli impianti per servizi e impianti tecnologici.

Art. 71 Interventi liberi

1. Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio gli interventi indicati nell'allegato C. La Giunta provinciale puo' specificare gli interventi e le attivita' di cui all'allegato C in conformita' al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, e successive modifiche.

2. Gli interventi devono comunque essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi del Comune e nei piani di settore. Gli interventi devono inoltre rispettare i vincoli esistenti sul territorio interessato. Sono fatte salve le prescrizioni delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' di trasformazione del territorio.

Art. 72

Attivita' soggetta a segnalazione certificata di inizio attivita', a permesso di costruire e a comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi indicati nell'allegato D.

2. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attivita' (SCIA) tutti gli interventi indicati nell'allegato E.

3. Gli interventi non indicati negli allegati C, D ed E possono essere realizzati in seguito alla presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Art. 73
Disciplina della comunicazione
di inizio lavori asseverata

1. Negli interventi soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) devono essere rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività di trasformazione del territorio, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta e autorizzazioni, comunque denominati; inoltre devono essere assolti gli eventuali adempimenti fiscali e tributari previsti ai sensi di legge, compresi gli atti di aggiornamento catastale.

2. La comunicazione di inizio dei lavori è asseverata da un tecnico abilitato/una tecnica abilitata, che attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti di pianificazione approvati e al regolamento edilizio vigente, che sono compatibili con la normativa e che non interessano le parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Se l'intervento è subordinato all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o pareri di altri uffici e amministrazioni, il comune, ricevuta la comunicazione, procede ai sensi dell'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, dandone immediato avviso all'interessato/interessata. L'intervento resta subordinato al rilascio degli atti medesimi, di cui il comune dà comunicazione all'interessato/interessata.

4. Il direttore/la direttrice dei lavori, se previsto, o l'interessato/interessata certificano o autocertificano gli interventi di cui al presente articolo, ai fini della comunicazione a terzi dei lavori eseguiti.

5. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata dal comune ai competenti uffici.

Art. 74
Disposizioni comuni sulla segnalazione certificata
di inizio attività e sul permesso di costruire

1. I titoli abilitativi sono la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il permesso di costruire.

2. La realizzazione degli interventi soggetti a titolo abilitativo è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Gli interventi oggetto del titolo abilitativo devono essere conformi alle prescrizioni contenute nei rispettivi strumenti di pianificazione approvati e adottati. Gli interventi devono inoltre rispettare i vincoli esistenti sul territorio interessato.

4. Il rilascio e l'efficacia del titolo abilitativo sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno dei soggetti interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo abilitativo.

5. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati in virtù dei titoli stessi e non comportano limitazioni dei diritti di terzi.

6. Il comune verifica la completezza formale della domanda per il

permesso di costruire o della SCIA al momento della presentazione. Qualora sia accertata l'incompletezza degli elaborati tecnico-amministrativi prescritti, il comune invita l'interessato/interessata a procedere al perfezionamento della domanda entro un termine congruo non superiore a 30 giorni; decorso inutilmente questo termine, viene dichiarata l'irricevibilità della domanda per il permesso di costruire o della SCIA.

7. Nel caso in cui l'intervento sia soggetto a valutazione ambientale strategica o a valutazione di impatto ambientale, il comune comunica all'interessato/interessata la sospensione del procedimento, oppure l'inefficacia della SCIA, sino all'esito favorevole della valutazione.

8. L'interessato/interessata può, in ogni fase del procedimento, rinunciare alla domanda di rilascio del permesso di costruire o alla SCIA e, in tal caso, il comune provvede alla restituzione del contributo di intervento eventualmente versato.

9. Gli estremi del permesso di costruire o della SCIA sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia.

Art. 75 Efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Nel permesso di costruire il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può superare 3 anni dall'inizio dei lavori. Decorso inutilmente tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del/della titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere di interesse pubblico diverse da quelle di cui all'art. 70, comma 1, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora per la realizzazione dell'opera vengano richiesti contributi pubblici, il titolare della concessione ha diritto alla proroga del termine per l'inizio dei lavori fino a 6 mesi dopo la concessione del contributo e i lavori devono essere ultimati entro 3 anni dalla concessione del contributo stesso. I pareri che costituiscono presupposto per il rilascio della concessione edilizia conservano la loro efficacia. Il titolare della concessione deve informare il comune per iscritto sia della richiesta sia della concessione del contributo.

3. Per tutti i titoli abilitativi la proroga dei termini per l'inizio o l'ultimazione dei lavori è comunque accordata, qualora i lavori di cui al permesso di costruire non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

4. Nel permesso di costruire la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di intervento. Il nuovo permesso di costruire deve essere richiesto entro un termine adeguato stabilito dal comune, che non può essere superiore a 120 giorni, in caso contrario entrano in vigore gli effetti di cui all'art. 88, comma 10.

5. La SCIA e' sottoposta al termine massimo di efficacia di 3 anni, decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione stessa. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento e' subordinata a nuova segnalazione. Tale segnalazione deve essere presentata entro un termine adeguato stabilito dal comune, che non puo' essere superiore a 120 giorni, in caso contrario entrano in vigore gli effetti di cui all'art. 91, comma 5.

6. Il titolo abilitativo acquisito con il permesso di costruire o con la SCIA decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano gia' iniziati e vengano completati entro il termine di efficacia previsto dalle disposizioni di riferimento.

7. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, il comune, con provvedimento motivato da notificare all'interessato/interessata, puo' ordinare la sospensione della realizzazione di interventi soggetti a titolo abilitativo che siano tali da compromettere o rendere piu' onerosa l'attuazione dei predetti strumenti. Resta salvo l'obbligo di indennizzo nei confronti dell'interessato/interessata in buona fede. La corresponsione dell'indennizzo grava sulla pubblica amministrazione che beneficia della sospensione.

8. La data di effettivo inizio dei lavori, con l'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori medesimi, e' comunicata al comune dal direttore/dalla direttrice dei lavori.

Art. 76

Procedimento per il permesso di costruire

1. Il/la responsabile del procedimento cura l'istruttoria del permesso di costruire e acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali. Se il rilascio del permesso e' subordinato all'acquisizione di piu' pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, il/la responsabile procede alla loro acquisizione tramite il procedimento di cui all'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche. Restano salve le disposizioni in materia di certificazione sostitutiva ai sensi di legge.

2. Nelle ipotesi previste dal regolamento edilizio comunale o su richiesta del sindaco/della sindaca, il/la responsabile del procedimento trasmette la domanda di permesso di costruire alla commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che si esprime con parere non vincolante entro il termine di 45 giorni dalla presentazione della domanda al Comune. Il/la responsabile del procedimento oppure il tecnico/la tecnica comunale, laddove incaricato/incaricata, funge da relatore/relatrice senza diritto di voto all'interno della commissione.

3. Qualora il/la responsabile del procedimento ritenga, anche in base ad un parere interlocutorio della commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entita' rispetto al progetto originario, puo' richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato/interessata si pronuncia sulla richiesta di modifica ed e' tenuto/tenuta a integrare la documentazione nei successivi 20 giorni. La richiesta di modifica di cui al presente comma sospende il decorso del termine per la formazione del silenzio assenso, comunque non oltre i 20 giorni assegnati all'interessato/all'interessata.

4. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, e dal comma 3 del presente articolo, entro 10 giorni dall'acquisizione di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso richiesti in base alla normativa vigente, e comunque entro 60 giorni

dalla presentazione della domanda, il/la responsabile del procedimento formula la proposta finalizzata all'adozione del provvedimento finale.

5. Il provvedimento finale e' adottato dal sindaco/dalla sindaca entro 10 giorni dalla formulazione della proposta di provvedimento.

6. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, decorso inutilmente il termine di 90 giorni dalla presentazione della domanda al comune, eventualmente prorogato ai sensi del comma 3, il permesso di costruire si intende rilasciato per effetto della dichiarazione del progettista abilitato/della progettista abilitata che ha firmato la domanda.

7. In caso di permesso di costruire acquisito ai sensi del comma 6, l'inizio dei lavori e' comunque condizionato all'avvenuta presentazione al comune della documentazione prevista per gli interventi subordinati alla SCIA; l'esistenza del titolo e' provata dalla copia della domanda di permesso di costruire e dagli elaborati presentati a corredo del progetto, opportunamente vistati dal comune, dalle autocertificazioni, attestazioni, asseverazioni o certificazioni del/della progettista o di altri tecnici abilitati, nonche' dagli atti di assenso eventualmente necessari.

8. Il permesso di costruire, anche se rilasciato nell'ambito del procedimento di cui all'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, decade, qualora l'interessato/interessata non lo ritiri entro un anno dalla comunicazione del suo rilascio.

Art. 77 Disciplina della SCIA

1. La SCIA e' corredata dall'indicazione del direttore/della direttrice dei lavori. L'eventuale variazione del direttore/della direttrice dei lavori e dell'impresa e' comunicata al comune a cura dell'interessato/interessata.

2. L'attivita' oggetto di segnalazione puo' essere intrapresa immediatamente dopo la presentazione della segnalazione stessa.

3. Se l'intervento e' subordinato all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o pareri di altri uffici e amministrazioni, ovvero all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato/ l'interessata puo' richiedere al comune di provvedere alla loro acquisizione o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Il comune procede ai sensi dell'art. 18 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, dandone comunicazione immediata all'interessato/interessata. L'intervento resta subordinato al rilascio degli atti medesimi, di cui il comune da' comunicazione tempestiva all'interessato/interessata.

4. La sussistenza del titolo e' provata dalla copia della SCIA e dalla relativa ricevuta rilasciata dal comune, dagli elaborati presentati a corredo del progetto, opportunamente vistati dal comune, dalle attestazioni, asseverazioni o certificazioni del/della progettista o di altri tecnici abilitati, nonche' dagli atti di assenso eventualmente necessari.

5. Qualora il comune, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, riscontri, sulla base della proposta formulata dal/dalla responsabile del procedimento, l'assenza di una o piu' condizioni di ammissibilita', previa applicazione dell'art. 11-bis della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, adotta e comunica all'interessato/interessata un motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attivita' ed eventualmente ordina la rimozione degli effetti dannosi prodotti; cio' non vale qualora l'interessato/interessata provveda, ove

possibile, a conformare alla normativa vigente il progetto o le opere eventualmente eseguite e i loro effetti entro un termine non inferiore a 30 giorni, fissato dal comune. E' comunque fatta salva la facolta' di ripresentare la SCIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie, per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Se l'attivita' di controllo sulla SCIA non da' esito favorevole, con il provvedimento di divieto si dispone altresì la restituzione del contributo di intervento eventualmente già versato.

6. Decorso il termine di cui al primo periodo del comma 5, il comune puo' disporre la cessazione dell'attivita' solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, e previo motivato accertamento dell'impossibilita' di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attivita' dei privati alla normativa vigente. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche. In caso di false attestazioni dei professionisti abilitati, il comune informa l'autorita' giudiziaria e il consiglio dell'ordine o collegio di appartenenza. L'attivita' viene immediatamente cessata e viene fatto obbligo al proprietario/alla proprietaria dell'immobile di ripristinare a suo carico lo stato preesistente prima dell'inizio dell'attivita'.

7. E' comunque fatta salva la facolta' dell'interessato/interessata di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a SCIA. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia rimane soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui dall'art. 91.

Art. 78

Contributo di intervento per il permesso di costruire e per la SCIA

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 81, la realizzazione di interventi soggetti a titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 79, nonché al costo di costruzione di cui all'art. 80, determinati con riferimento alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della SCIA.

2. I proventi dei comuni derivanti dai contributi di intervento sono destinati esclusivamente alla realizzazione e alla manutenzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incluso l'ammortamento dei finanziamenti contratti a tale scopo.

3. L'importo del contributo di intervento e' determinato dal comune prima del rilascio del permesso di costruire. In caso di intervento subordinato a SCIA, la segnalazione contiene una proposta dell'importo del contributo di intervento. Il comune puo' prevedere con regolamento la rateizzazione non gravata da interessi del contributo di intervento, definendo le modalita' e le eventuali garanzie. Il Comune accerta, entro 120 giorni, l'esatta entita' del contributo di intervento proposto dall'interessato/interessata. Qualora il comune accerti che il contributo e' stato versato in misura inferiore rispetto a quella dovuta, ne ordina l'immediata integrazione con le maggiorazioni previste dall'art. 96 limitatamente alla parte da versare a titolo integrativo.

4. In luogo del pagamento del contributo di intervento, l'interessato/interessata puo' convenire con il comune l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria anche esterne all'area oggetto dell'intervento, purché previste dalla programmazione comunale e funzionali all'ambito territoriale interessato dagli interventi;

l'accordo stabilisce le modalita' e deve prevedere delle eventuali garanzie. Nel limite della soglia di cui all'art. 35 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche, la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al periodo precedente e' di regola affidata al/alla titolare del titolo abilitativo il/la quale allega alla domanda di permesso di costruire oppure alla SCIA il progetto esecutivo delle opere redatto ai sensi dell'art. 23, comma 8, dello stesso decreto, una bozza di convenzione per la cessione o gestione delle opere in favore del comune. A tal fine, il comune deve richiedere delle garanzie. Il comune puo' rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca dietro presentazione di un'altra garanzia a copertura dei rischi di cui al periodo precedente. Il comune determina nel permesso di costruire oppure, in caso di SCIA, entro 60 giorni, l'importo riconosciuto a scomputo dal contributo di intervento. Nel caso, invece, in cui il comune non determini l'importo, lo scomputo si ritiene ammesso per l'importo risultante dal progetto esecutivo.

5. Qualora, nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti e non acquisite al patrimonio del Comune, nonche' di quelle all'esterno dell'area insediabile, venga comunque modificata, il contributo di intervento e' dovuto nella misura massima prevista per la nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

6. La Giunta provinciale definisce d'intesa con il consiglio dei comuni un regolamento tipo riguardante i criteri per la commisurazione e la corresponsione del contributo d'intervento e la regolazione dell'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo ai sensi del comma 4.

Art. 79

Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni in considerazione del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei costi prevedibili delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 18, commi 2 e 3, incrementati dei costi delle spese generali.

2. Gli oneri di urbanizzazione per gli interventi a destinazione residenziale sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto dell'intervento, calcolata secondo i criteri previsti dal regolamento di cui all'art. 21, comma 3.

3. Nelle zone produttive il proprietario/la proprietaria partecipa in proporzione alla superficie agli oneri di urbanizzazione primari risultanti dal progetto di urbanizzazione. Con tale partecipazione gli oneri di urbanizzazione si intendono integralmente corrisposti. L'obbligo di corresponsione sorge indipendentemente dall'attivita' edificatoria. Per successivi interventi edilizi in zone produttive gia' urbanizzate che riguardino volumetrie superiori rispetto a quelle ammesse al momento della prima urbanizzazione dell'area, il contributo sugli oneri di urbanizzazione e' calcolato in via ordinaria, ma non puo' comunque superare il 10 per cento del costo di costruzione per metro cubo di cui all'art. 80. Dopo l'ultimazione dei lavori, le opere di urbanizzazione primaria nelle zone produttive sono trasferite in proprieta' al comune. Gli interventi successivi per la manutenzione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria sono di competenza e a carico del comune territorialmente competente.

4. Con regolamento di esecuzione sono determinati d'intesa con il consiglio dei comuni:

a) i criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione per le costruzioni e gli impianti non destinati ad uso residenziale, nonche' la quota degli oneri di urbanizzazione eventualmente a carico della

pubblica amministrazione;

b) i criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione.

5. Nel caso in cui il titolo abilitativo si riferisca a interventi che prevedono diverse destinazioni d'uso, la misura degli oneri e' determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la rispettiva destinazione.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati tenuto conto dell'eventuale maggiore importo riferito alla nuova destinazione rispetto a quella precedente. E' dovuta la differenza.

7. L'ammontare dell'eventuale maggiore importo va sempre riferito ai valori stabiliti dal Comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della SCIA.

8. Negli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e per ogni altro servizio pubblico di cui sia gia' dotata la zona interessata dall'intervento.

9. Qualora gli interventi previsti dallo strumento di pianificazione presentino impatti significativi sui Comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione devono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative in base ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale d'intesa con il consiglio dei comuni.

10. Nel caso in cui il titolo abilitativo si riferisca a interventi all'esterno dell'area insediabile di cui all'art. 17, comma 3, le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dell'interessato/interessata, a meno che vi sia un accordo con il comune che prevede una regolamentazione in deroga.

11. Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per i rifugi alpini di cui all'art. 1 della legge provinciale 7 giugno 1982, n. 22.

Art. 80

Contributo sul costo di costruzione

1. La Giunta provinciale determina, entro il 31 dicembre di ogni anno per l'anno successivo, con deliberazione da pubblicarsi per notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione e nella rete civica, in base alle rilevazioni periodiche dell'Istituto provinciale di statistica e in relazione alle situazioni locali, il costo di costruzione, per metro quadro e per metro cubo, per l'edilizia residenziale nonche' l'incidenza del costo delle aree, agli effetti dell'ordinamento urbanistico e delle agevolazioni in materia di edilizia abitativa.

2. Il consiglio comunale determina con regolamento, secondo i criteri e i limiti definiti dalla Giunta provinciale d'intesa con il consiglio dei comuni, la quota parte del contributo di intervento commisurata al costo di costruzione; tale quota ammonta ad un massimo del 15 per cento per gli edifici a prevalente destinazione residenziale e a un massimo del 3 per cento per tutte le altre destinazioni, compresi gli interventi edilizi di cui all'art. 37, comma 4.

Art. 81

Riduzione o esonero dal contributo sul costo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione non e' dovuto:

a) per tutti gli interventi, inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetria, che non comportano la

realizzazione di volumetria aggiuntiva oppure la modificazione della destinazione d'uso;

b) per i fabbricati rurali di cui all'art. 37;

c) per le abitazioni riservate ai residenti di cui agli articoli 38, 39 o 40;

d) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, anche tramite le procedure di cui alla parte IV, titolo I, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche, nonché per le opere di cui all'art. 18, eseguite anche da privati;

e) per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche;

f) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato e della Provincia;

g) per i rifugi alpini di cui all'art. 1 della legge provinciale 7 giugno 1982, n. 22.

2. In caso di impianti non destinati a uso residenziale, con luce netta interna dei singoli piani superiore a tre metri, ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione viene computata solo l'altezza di tre metri per ogni piano.

3. Con regolamento i comuni possono esonerare la volumetria interrata dalla corresponsione del contributo sul costo di costruzione.

Capo IV Controlli

Art. 82 Agibilità.

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestate mediante segnalazione certificata. Per la segnalazione certificata dell'agibilità è presupposta la richiesta di iscrizione al catasto dell'edificio.

2. Ai fini dell'agibilità, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presentano la segnalazione certificata per:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1;

d) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonome, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché siano stati collaudati gli impianti relativi alle parti comuni;

e) singole unità immobiliari, purché siano state completate e collaudate le opere strutturali connesse, e siano state completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

3. In tutti i casi di interventi l'edificio può essere utilizzato solo in seguito alla segnalazione dell'agibilità.

4. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, lettere a), b) e c), comporta l'applicazione della

sanzione amministrativa pecuniaria da 80,00 euro a 500,00 euro. La sanzione amministrativa e' prevista anche per il caso in cui l'edificio venga utilizzato prima della segnalazione certificata sull'agibilita'.

Art. 83

Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile interessato ed attesta l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori ai sensi e nei termini dell'art. 41 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche.

2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal comune entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validita' per un anno dalla data di rilascio a meno che, per dichiarazione dell'alienante o di uno/una dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

3. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne' intavolati nel libro fondiario, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 m².

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso puo' essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante l'avvenuta presentazione della domanda e la destinazione urbanistica dell'immobile secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. Gli atti di trasferimento di immobili tra vivi, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile interessato alla data in cui e' stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

Art. 84

Determinazione delle variazioni essenziali

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportano anche singolarmente:

a) un mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale;

b) un aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato, purché tale aumento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:

1.1) al 20 per cento da zero a 1.000 m³;

1.2) al 10 per cento dai successivi 1.001 m³ sino a 3.000 m³;

1.3) al 5 per cento dai successivi 3.001 m³ sino a un massimo di 30.000 m³;

2) per gli edifici non residenziali, un incremento della superficie lorda di piano in misura superiore:

2.1) al 20 per cento da zero a 400 m²;
2.2) al 10 per cento dai successivi 401 m² sino a 1.000 m²;
2.3) al 5 per cento dai successivi 1.001 m² sino a un massimo di 10.000 m²;

c) modifiche:

1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;

2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) un mutamento delle caratteristiche dell'intervento approvato in relazione alla classificazione di cui all'art. 62, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) una violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

2. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico o ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o aree protette nazionali o provinciali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 88 e 91. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, rientranti tra gli interventi di cui agli allegati D e E, sono considerati variazioni essenziali.

Art. 85 Controlli sui titoli e sulle opere eseguite

1. Il comune esercita i compiti di vigilanza sull'attività edilizia, compresa quella libera, verificando anche la veridicità delle dichiarazioni e certificazioni sui progetti e la corrispondenza delle attività e degli interventi in corso di realizzazione all'autorizzazione paesaggistica, al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

2. Il comune esegue il controllo di merito dei contenuti della CILA, della SCIA, delle domande di permesso di costruire, nonché delle segnalazioni di agibilità.

3. In caso di inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento, di mendacità delle dichiarazioni di cui ai commi 1 e 2, nonché di difformità dell'intervento realizzato rispetto a quello consentito in base al titolo abilitativo, il comune assume i provvedimenti previsti dal successivo titolo VI e ne dà comunicazione ai collegi ed ordini professionali competenti. In caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa». Il comune ne informa, inoltre, l'autorità giudiziaria.

Titolo VI VIGILANZA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

Art. 86 Vigilanza sull'attività di trasformazione del territorio

1. Il comune esercita la vigilanza sull'attività di trasformazione

del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e paesaggistici e alle modalita' esecutive fissate anche nei titoli abilitativi. Il comune da' inoltre riscontro motivato alle segnalazioni dei cittadini pervenute in forma scritta.

2. Ferma restando la competenza generale del Comune di cui al comma 1, spetta alla Provincia:

a) la vigilanza sulle attivita' di modifica dei beni paesaggistici;

b) l'adozione, nei casi di pregiudizio imminente e irreparabile, dei provvedimenti cautelari che, secondo le circostanze, sono piu' idonei ad assicurare la tutela del paesaggio;

c) il potere sostitutivo, in caso di inerzia o ritardo dell'amministrazione comunale nell'adozione dei provvedimenti sanzionatori previsti dal presente titolo.

3. L'autorita' preposta alla vigilanza di cui ai commi 1 e 2 ordina l'immediata sospensione dei lavori, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilita' o a vincoli preordinati all'esproprio da leggi statali o provinciali o da altre norme urbanistiche o paesaggistiche vigenti, nonche', fatta salva la disciplina di cui agli articoli successivi, in tutti i casi di difformita' delle opere eseguite dalle norme urbanistiche o paesaggistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e paesaggistici, oppure di inosservanza delle norme, prescrizioni e modalita' applicabili. Tale provvedimento costituisce anche atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 14 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, e ha effetto fino all'adozione del provvedimento di archiviazione o di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi; tale provvedimento e' da adottare e notificare decorsi 15 giorni e non oltre 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Nel termine di 15 giorni dalla notifica dell'ordine di sospensione dei lavori l'interessato/ l'interessata ha facolta' di presentare, per una sola volta, memorie e documenti in relazione al provvedimento definitivo da emanare.

4. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui alla legge provinciale 21 ottobre 1996, n. 21, e successive modifiche, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge provinciale 12 giugno 1980, n. 16, e successive modifiche, o si tratti di beni soggetti a tutela storico-artistica, il comune provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

5. Ai fini delle disposizioni sanzionatorie del presente titolo, gli interventi di cui all'allegato E, n. 1 sono equiparati a quelli per cui sussiste l'obbligo di permesso di costruire. Ai suddetti interventi non si applicano le disposizioni del presente titolo relative alla SCIA, se piu' favorevoli.

6. Tutti i provvedimenti di irrogazione di sanzioni e di archiviazione adottati dall'autorita' preposta alla vigilanza ai sensi del presente titolo sono trasmessi all'autorita' giudiziaria e pubblicati sul sito istituzionale del comune competente.

7. Gli importi dovuti dai privati in base al presente titolo sono riscossi secondo le disposizioni della legge speciale per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

8. I proventi delle sanzioni irrogate ai sensi del presente titolo spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi, nonche' all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico e alle finalita' di cui all'art. 19, comma 8.

Responsabilita'

1. Ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente titolo, il/la titolare del titolo abilitativo, il/la committente e il costruttore/la costruttrice sono responsabili della conformita' delle opere alla normativa urbanistica, edilizia e paesaggistica ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione, nonche', unitamente al direttore/alla direttrice dei lavori, della conformita' delle opere alle modalita' esecutive o alle prescrizioni previste nel titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, a quello delle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore/la direttrice dei lavori non e' responsabile, qualora abbia contestato formalmente agli altri soggetti la violazione delle previsioni o delle prescrizioni del titolo abilitativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera soggette a SCIA, fornendo altresì al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformita' o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore/la direttrice dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario, il comune segnala al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza la violazione in cui e' incorso/incorsa il direttore/la direttrice dei lavori. Le determinazioni assunte dall'ordine o collegio professionale sono comunicate al comune.

Art. 88

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire
in totale difformita' o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformita' dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero che comportano l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.

2. L'autorita' preposta alla vigilanza, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformita' dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 84, ad esclusione di quelli di ristrutturazione edilizia, ai quali si applicano le procedure di cui all'art. 90, ingiunge al proprietario/alla proprietaria e ai soggetti responsabili dell'abuso, ai sensi dell'Art. 87, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il proprietario/la proprietaria o il/la responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dalla notifica dell'ingiunzione, prorogabili di ulteriori 30 giorni su motivata richiesta dell'interessato/interessata, il bene e l'area di sedime, nonche' quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio disponibile del comune. L'area acquisita deve consentire l'autonoma utilizzazione del bene e non puo' comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, definisce la consistenza

dell'area da acquisire anche mediante precise indicazioni catastali e, previa notifica all'interessato/interessata, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per l'intavolazione nel libro fondiario, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'autorita' preposta alla vigilanza, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, in rapporto alla gravita' dell'abuso, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

6. L'opera acquisita e' demolita con ordinanza dell'autorita' preposta alla vigilanza a spese dei soggetti responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o idrogeologici.

7. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali, a vincolo di inedificabilita' assoluta, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei soggetti responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

8. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilita' assoluta in base a leggi provinciali, a prescrizioni di strumenti urbanistici o paesaggistici o di piani di settore, l'acquisizione gratuita nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione si verifica a favore del comune, che procede alla demolizione a spese dei soggetti responsabili dell'abuso.

9. In caso di opere di ampliamento eseguite su immobili legittimamente esistenti, ovvero di opere realizzate nel lotto di pertinenza di edifici con superficie non superiore a 30 m², l'autorita' preposta alla vigilanza, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, provvede alla sola demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei soggetti responsabili dell'abuso, senza procedere all'acquisizione dell'area. Al fine di procedere alla demolizione l'autorita' preposta alla vigilanza dispone, contestualmente all'adozione del relativo provvedimento, l'occupazione temporanea dell'area occorrente all'espletamento dei lavori, fissandone la relativa durata, prorogabile per motivate necessita'; a ultimazione dei lavori l'area e' restituita agli aventi titolo.

10. L'articolo viene applicato anche a edifici non terminati per i quali il permesso di costruire di cui all'art. 75 e' scaduto, a meno che non sia stato richiesto un ulteriore permesso di costruire entro il termine di cui all'art. 75, comma 4. Lo stesso effetto si applica al caso in cui i lavori non terminati non siano piu' consentiti o se la domanda di permesso di costruire sia stata respinta.

Art. 89

Interventi eseguiti in parziale difformita' dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei

soggetti responsabili dell'abuso, entro un termine congruo non superiore a 120 giorni, fissato dall'autorita' preposta alla vigilanza.

Art. 90

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformita'

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire, o in totale difformita' da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle previsioni o prescrizioni del permesso di costruire, nonche' a quelle degli strumenti urbanistici e paesaggistici e dei regolamenti edilizi, entro un termine congruo non superiore a 120 giorni, fissato dall'autorita' preposta alla vigilanza.

Art. 91

Interventi eseguiti in assenza o in difformita' dalla SCIA o dalla CILA

1. Salvo quanto disposto dall'art. 86, comma 5, gli interventi edilizi di cui all'allegato E, realizzati in assenza della SCIA o in difformita' da essa, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei soggetti responsabili dell'abuso, entro un termine congruo non superiore a 120 giorni, fissato dall'autorita' preposta alla vigilanza.

2. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali, l'autorita' competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria da 600,00 euro a 6.000,00 euro in ragione della gravita' dell'abuso.

3. Se le opere realizzate in assenza o in difformita' dalla SCIA consistono in interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi provinciali o in base a previsioni di strumenti urbanistici o paesaggistici o di piani di settore, l'autorita' preposta alla vigilanza ordina il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dei soggetti responsabili dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 600,00 euro a 6.000,00 euro in relazione all'entita' delle opere e in ragione della gravita' dell'abuso; e' fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi realizzati in assenza o in difformita' dalla CILA, per i quali e' prevista la sola sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro. Tale sanzione e' ridotta di due terzi, se la comunicazione e' effettuata spontaneamente quando l'intervento e' in corso di esecuzione. Qualora la comunicazione non sia effettuata spontaneamente, l'interessato/interessata deve rimborsare all'autorita' preposta alla vigilanza le spese per l'accertamento della sussistenza dei relativi presupposti.

5. L'articolo viene applicato anche a edifici non terminati per i quali la SCIA di cui all'art. 75 e' scaduta, a meno che non sia stata presentata un'ulteriore SCIA entro il termine di cui all'art. 75, comma 5. Lo stesso effetto si applica al caso in cui la prosecuzione dei lavori per i quali e' stata presentata la SCIA sia stata vietata ai sensi dell'art. 77, comma 5.

Art. 92

Mutamenti di destinazione d'uso

realizzati in assenza di titolo abilitativo

1. Chi modifica la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unita' immobiliare senza il titolo abilitativo prescritto dalla presente legge e dalle sue norme di attuazione e' soggetto alle seguenti sanzioni:

a) nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, da 300,00 euro a 3.000,00 euro, in rapporto alla superficie utile interessata dall'abuso;

b) nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso non risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie:

c) 50,00 euro per ogni metro quadrato di superficie lorda di piano per gli immobili con destinazione finale residenziale, ridotta a 20,00 euro a metro quadrato per gli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario/della proprietaria;

d) 100,00 euro per ogni metro quadrato di superficie lorda di piano per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale, o servizi;

e) 50,00 euro per ogni metro quadrato di superficie lorda di piano per gli immobili con utilizzazione finale industriale, artigianale o agricola.

2. Contestualmente all'applicazione della sanzione di cui al comma 1, lettera a), l'autorita' preposta alla vigilanza dispone sempre il pagamento del contributo di intervento di cui all'art. 78, nonche' gli adempimenti necessari al rispetto delle normative in materia di dotazioni territoriali e funzionali e di iscrizione al catasto. In caso di mancata ottemperanza da parte dei soggetti responsabili dell'abuso nei termini stabiliti, l'autorita' preposta alla vigilanza dispone il ripristino dello stato dei luoghi.

3. Nei casi previsti dal comma 1, lettera b), l'autorita' preposta alla vigilanza ordina, contestualmente alla irrogazione della sanzione, la cessazione dell'utilizzazione abusiva dell'immobile, assegnando un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni; decorso inutilmente questo termine, l'autorita' preposta alla vigilanza irroga una sanzione ulteriore pari al triplo della sanzione originaria e dichiara l'inagibilita' dell'immobile; la segnalazione certificata per l'agibilita' puo' essere presentata solo in seguito alla cessazione dell'utilizzazione abusiva dell'immobile.

4. Nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso sia effettuato con gli altri interventi abusivi definiti dal presente titolo, le sanzioni di cui al presente articolo si cumulano con le sanzioni pecuniarie previste da detti articoli.

5. Ai fini del pagamento del contributo di intervento previsto al comma 2, i mutamenti di destinazione d'uso sono equiparati alla ristrutturazione edilizia.

Art. 93

Annullamento del permesso di costruire, del piano attuativo o del piano comunale da parte della Provincia

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 86, il direttore/la direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura paesaggio e sviluppo del territorio puo' annullare, entro 18 mesi dalla loro adozione, le deliberazioni e i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o paesaggistici o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia e paesaggistica vigente al momento della loro adozione, qualora sussista un interesse sovracomunale o provinciale all'annullamento; entro lo stesso termine possono essere annullati anche gli atti di approvazione di piani attuativi o parti di essi nonche' gli atti e i titoli abilitativi conseguenti non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o

paesaggistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia e paesaggistica vigente al momento della loro adozione. Il termine di 18 mesi non si applica nelle ipotesi previste dall'art. 21-nonies, comma 2-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche.

2. Il provvedimento di annullamento e' emesso entro sei mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1 ed e' preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al/alla titolare del permesso di costruire o del piano attuativo, al proprietario/alla proprietaria della costruzione o degli immobili interessati, al/alla progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine prefissato. La contestazione costituisce atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 14 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche.

3. In pendenza delle procedure di annullamento, il direttore/la direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura paesaggio e sviluppo del territorio ordina la sospensione dei lavori; il relativo provvedimento e' da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalita' previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune.

Art. 94

Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato

1. In caso di annullamento del titolo abilitativo, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, anche per non recare pregiudizio alle attivita' di trasformazione del territorio eseguite legittimamente, l'autorita' preposta alla vigilanza applica una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravita' degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art. 80. Ove non sia possibile determinare il costo di costruzione, la sanzione e' calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi provinciale.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti dell'accertamento di conformita' di cui all'art. 95.

Art. 95

Sanatoria di interventi realizzati in assenza o difformita' dal titolo abilitativo

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, con variazioni essenziali o in difformita' da esso, ovvero in assenza di SCIA o in difformita' da essa, fino alla scadenza dei termini fissati per la demolizione dell'opera o il ripristino dello stato dei luoghi, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il/la responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario/proprietaria dell'immobile puo' ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica, edilizia, paesaggistica e di tutela storico-artistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda e non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici e paesaggistici adottati.

2. In caso di conformita' alle sole previsioni urbanistiche in vigore al momento della pronuncia sull'istanza di accertamento di conformita', ove non sussista l'interesse pubblico alla rimozione dell'opera, puo' essere rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria, previo pagamento di una somma ai sensi del comma 3. La stessa disciplina si applica quando, ai fini della conformita', si

renda necessario l'adeguamento di eventuali piani attuativi, purché tale adeguamento sia consentito dalle prescrizioni dello strumento paesaggistico e urbanistico generale vigente e non sia in contrasto con quello adottato.

3. Nei casi in cui l'intervento sia subordinato al permesso di costruire, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e' soggetto al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari al contributo sul costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformita', l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo. L'adeguamento del piano attuativo approvato ai fini di cui al comma 1 comporta il pagamento al comune di una somma, da parte dei soggetti proprietari degli immobili interessati, da 1.000,00 euro a 6.000,00 euro in relazione all'entita' degli interventi oggetto di adeguamento. Nel caso in cui il calcolo del contributo sul costo di costruzione non sia applicabile, il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento di una somma non superiore ad 4.000,00 euro e non inferiore a 600,00 euro, stabilita dal comune, in relazione all'entita' dell'intervento medesimo. Alla richiesta del titolo in sanatoria si applicano le procedure previste all'art. 76.

4. Nei casi in cui l'intervento sia subordinato a SCIA, e cio' risulti conforme alla disciplina urbanistica, edilizia e paesaggistica vigente e non in contrasto con gli strumenti urbanistici e paesaggistici adottati al momento della presentazione della SCIA in sanatoria, il/la responsabile dell'abuso o il proprietario/la proprietaria dell'immobile puo' ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di cui al comma 3, periodi 1, 2 e 3, ovvero, nel caso in cui il calcolo del costo di intervento non sia applicabile, una somma non superiore a 4.000,00 euro e non inferiore a 600,00 euro, stabilita dal comune in relazione all'entita' dell'intervento. Alla SCIA in sanatoria si applica quanto previsto all'art. 77.

Art. 96

Ritardato od omesso versamento del contributo di intervento

1. Il mancato versamento del contributo di intervento di cui all'art. 78, nei termini stabiliti dal titolo abilitativo o da apposito provvedimento comunale, comporta:

a) una maggiorazione del 10 per cento del contributo, se il versamento del contributo e' effettuato nei successivi 120 giorni;

b) una maggiorazione del 20 per cento del contributo, se, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) una maggiorazione del 40 per cento del contributo, se, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

2. Le maggiorazioni di cui al comma 1, lettere a), b) e c), non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato, le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del credito complessivo nei modi di legge.

Art. 97

Mancata occupazione od occupazione abusiva

di abitazioni riservate ai residenti

1. Se un'abitazione soggetta al vincolo di cui all'art. 39 o 40 non e' occupata da una persona avente diritto, per la durata dell'illegittima occupazione si applica una sanzione amministrativa pecuniaria pari a due volte e mezzo l'ammontare del canone di locazione provinciale.

2. Se l'abitazione illegittimamente occupata non e' resa libera entro 6 mesi dalla contestazione dell'occupazione abusiva, si applica un'ulteriore sanzione pecuniaria pari a quattro volte l'ammontare del canone di locazione provinciale. Nelle zone turistiche fortemente sviluppate le sanzioni pecuniarie sono raddoppiate.

3. La sanzione di cui al comma 1 si applica anche quando l'abitazione soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 39 o 40 non viene occupata entro i termini di cui all'Art. 39, comma 4.

Art. 98

Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti di pianificazione, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o provinciali, o senza il titolo abilitativo prescritto, nonche' quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti di pianificazione, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione e in rapporto a elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Nel caso in cui l'autorita' preposta alla vigilanza accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza il titolo abilitativo prescritto, ne dispone la sospensione con ordinanza da notificare ai soggetti proprietari delle aree e agli altri soggetti responsabili ai sensi dell'art. 87. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso e il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere annotato nel libro fondiario.

3. Trascorsi 90 giorni dall'emanazione dell'ordinanza, ove non intervenga la revoca del provvedimento, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune.

4. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 2 sono nulli e non possono essere stipulati, ne' in forma pubblica ne' in forma privata, dopo l'annotazione nel libro fondiario di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dell'autorita' preposta alla vigilanza.

Art. 99

Interventi non autorizzati su beni paesaggistici

1. Nel caso di un intervento su un bene sottoposto a tutela paesaggistica senza la prescritta autorizzazione, qualora il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 86, comma 3, non sia possibile, il direttore/la direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio ordina al soggetto responsabile dell'abuso l'effettuazione di interventi compensativi equivalenti o il pagamento di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'apposito regolamento di attuazione. Qualora

il danno provocato dall'intervento abusivo non risulti completamente eliminabile, nonostante l'intervento compensativo, si applica in aggiunta una sanzione pecuniaria pari al doppio della differenza fra il valore dell'intervento abusivo, determinato ai sensi dell'art. 80, comma 1, e il valore dell'intervento compensativo.

Art. 100
Rilascio postumo
dell'autorizzazione paesaggistica

1. In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica è ammesso solo nei seguenti casi:

a) per gli interventi che non abbiano determinato la creazione di superfici utili e volumi, ovvero un aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 62.

2. L'autorità preposta alla vigilanza si pronuncia sulla domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica entro il termine perentorio di 180 giorni. Si applicano comunque le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 99.

Art. 101
Esecuzione d'ufficio dell'ordine
di ripristino dello stato dei luoghi

1. Qualora il soggetto destinatario di un ordine di rimozione, di demolizione, di ripristino dello stato dei luoghi o di esecuzione di interventi di compensazione imposti ai sensi della presente legge non vi ottemperi nel termine prefissato, l'autorità preposta alla vigilanza può procedere d'ufficio a spese dell'interessato/interessata.

Titolo VII
RICORSI AMMINISTRATIVI

Art. 102
Ricorso per motivi architettonici, paesaggistici o estetici
alla Giunta provinciale e al collegio per la tutela del paesaggio

1. Sono impugnabili con ricorso alla Giunta provinciale:

a) l'autorizzazione paesaggistica con condizioni oppure il provvedimento di diniego del direttore/della direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio ai sensi dell'art. 67, comma 1 della presente legge.

2. La Giunta provinciale decide acquisito il parere di un esperto esterno/un'esperta esterna all'amministrazione provinciale.

3. Sono impugnabili con ricorso al collegio per il paesaggio istituito presso la ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio:

a) l'autorizzazione paesaggistica con condizioni oppure il provvedimento di diniego del sindaco/della sindaca ai sensi dell'art. 68 della presente legge;

b) il diniego del permesso di costruire oppure il permesso di costruire con condizioni per motivi architettonici, paesaggistici o estetici, di cui all'art. 72, comma 1, della presente legge.

4. Il collegio per il paesaggio è nominato dalla Giunta

provinciale per la durata di 3 anni ed e' composto da:

a) da un architetto/un'architetta, in qualita' di presidente, scelto/scelta da una terna di nominativi proposta dall'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Bolzano;

b) da un esperto/un'esperta in urbanistica, scelto/scelta dal registro di cui all'art. 9;

c) da un esperto/un'esperta in tutela del paesaggio, scelto/scelta dal registro di cui all'art. 9;

d) da un esperto/un'esperta in materia di patrimonio storico, artistico ed etnografico;

e) da un esperto/un'esperta scelto/scelta tra gli iscritti all'Ordine dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Bolzano, su proposta della ripartizione provinciale competente in materia di agricoltura o foreste.

5. La commissione e' validamente costituita con la presenza di tutti i suoi componenti e decide a maggioranza di voti. Ciascun membro e' sostituito, in caso di assenza, da un membro supplente. Le funzioni di segretario/segretaria della commissione sono svolte da un giurista/una giurista della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

6. Alle sedute del collegio per il paesaggio possono partecipare un/una rappresentante del comune direttamente interessato nonche' il/la ricorrente ovvero una persona da lui/lei incaricata, che devono allontanarsi prima della votazione.

7. Il ricorso alla Giunta provinciale ovvero al collegio per il paesaggio puo' essere proposto dal richiedente entro il termine di decadenza di 30 giorni dalla notifica del provvedimento ed e' deciso entro 90 giorni dalla data di presentazione dello stesso. Qualora per l'esame del ricorso si renda necessario l'effettuazione di un sopralluogo e le avverse condizioni metereologiche invernali non lo permettano nei termini previsti, l'unita' organizzativa competente puo' prorogare il termine di legge per la decisione fino al massimo di 90 giorni. Della proroga del termine devono essere informati l'interessato ed il comune competente per territorio.

8. Il ricorso amministrativo non sospende i termini per la proposizione del ricorso in giudizio. Il ricorso giurisdizionale contro lo stesso provvedimento rende improcedibile il ricorso amministrativo.

Titolo VIII NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 103

Norme transitorie

1. La presente legge si applica agli strumenti di pianificazione adottati successivamente alla sua entrata in vigore.

2. La presente legge si applica ai procedimenti per il rilascio di piani e di titoli abilitativi avviati successivamente alla sua entrata in vigore.

3. Le commissioni edilizie comunali costituite ai sensi dell'art. 115 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, svolgono le funzioni della commissione comunale per il territorio e il paesaggio fino al termine del mandato in corso.

4. Il collegio costituito ai sensi dell'art. 9 della legge provinciale 25 luglio 1970, n. 16, e successive modifiche, svolge le funzioni della commissione di cui all'art. 102, comma 3, fino al termine del mandato in corso.

5. Fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale previsto dall'art. 51, per area insediabile si intendono i centri

edificati ai sensi dell'art. 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche, ovvero quegli agglomerati connessi con più di 10 edifici ad uso abitazione con una densità edificabile di almeno 1,0 m³/m². Per questo periodo la Giunta provinciale può approvare secondo il procedimento di cui all'art. 54 domande dei comuni riguardanti l'individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere confinanti a zone edificabili esistenti. A queste aree insediabili non si applica l'art. 37, comma 5. Il programma di sviluppo comunale deve essere presentato dai comuni entro 24 mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

6. Qualora non esplicitamente previsto diversamente, tutti i provvedimenti e vincoli disposti in base alla normativa previgente rimangono in vigore.

7. I legittimi utilizzi delle aree e degli immobili in base alla normativa previgente rimangono salvi, sempre che siano effettivamente sussistenti alla data di entrata in vigore di questa legge.

8. Qualora lo stato di fatto di un immobile esistente risulti non conforme alle planimetrie depositate presso il comune oppure non risulti chiaramente dalle predette planimetrie, l'interessato/l'interessata può chiedere l'adeguamento delle planimetrie allo stato di fatto, se dimostra con mezzi idonei che la non conformità risale a una data in cui non era illegittima. L'adeguamento è effettuato tramite permesso di costruire, comunque con esonero dal contributo di intervento.

9. L'esercizio di attività di commercio al dettaglio in zona produttiva con riferimenti a merci diverse da quelle elencate all'art. 33, comma 4, e che all'entrata in vigore della presente legge è già legittimamente autorizzato può essere continuato. Le attività di commercio al dettaglio in zone per insediamenti produttivi per le quali, prima del 12 novembre 2014, sia stata inoltrata la relativa segnalazione di inizio attività (SCIA) e/o comunicazione, ma alle quali alla medesima data non corrispondeva un effettivo esercizio, nonché le attività a cui sia stato dato inizio prima di tale data, ma il cui esercizio non sia totalmente conforme alla segnalazione di inizio attività (SCIA) e/o alla comunicazione inoltrata, sono considerate, a tale data, non in essere e la relativa comunicazione inefficace. Questa, se inoltrata nuovamente, viene esaminata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2 della legge provinciale 16 marzo 2012, n. 7, e successive modifiche. Le disposizioni di cui al presente comma trovano applicazione anche nel caso in cui l'attività non abbia avuto inizio in forza di provvedimenti amministrativi, anche se oggetto di contenzioso giudiziario, salvo i casi di loro annullamento in base a sentenza passata in giudicato alla data del 12 novembre 2014.

10. L'art. 47, comma 1, lettera e), si applica a tutte le aree che alla data dell'entrata in vigore della presente legge sono destinate come zona edificabile.

11. Fatte salve le semplificazioni procedurali previste da questa legge, gli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f), del decreto del Presidente della Provincia del 6 novembre 1998, n. 33, e successive modifiche, possono essere autorizzate, su richiesta dell'interessato/dell'interessata, direttamente dal sindaco/dalla sindaca territorialmente competente, anche ai sensi dell'art. 6 della legge provinciale 21 ottobre 1996, n. 21, e successive modifiche. Per questi interventi non è richiesta alcuna ulteriore comunicazione, autorizzazione o permesso. L'autorizzazione viene trasmessa all'ispettorato forestale competente.

12. Ai fini dell'applicazione dell'art. 37, comma 4, la volumetria non agricola eretta presso la sede dell'azienda agricola di un maso chiuso, prima dell'entrata in vigore della legge provinciale 23 giugno 1992, n. 21, si considera a tutti gli effetti quale volume

residenziale, indipendentemente dalla destinazione d'uso della zona in cui si trova la cubatura edilizia, dalla destinazione d'uso indicata nella licenza edilizia o nella concessione edilizia e dalla destinazione d'uso attuale. Se questa volumetria e' stata utilizzata parzialmente o completamente dall'entrata in vigore della precedente legge provinciale sino alla conclusione di un accordo, come sotto specificato, in modo continuativo come pubblico esercizio, il comune territorialmente competente puo' stipulare con il proprietario del maso chiuso un accordo tenendo conto delle disposizioni di cui all'art. 20, limitatamente al comma 4, in cui il plusvalore di pianificazione secondo l'art. 19, comma 4, deve essere recuperato in modo che con la destinazione d'uso residenziale il diritto edificatorio puo' essere accordato secondo l'art. 37, comma 4, limitatamente ad un volume massimo di 1.000 m³, con l'inclusione di tutta la volumetria esistente. Prima del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo del diritto edificatorio concesso, in aggiunta alle prescrizioni di cui all'art. 37, comma 4, deve attuarsi una separazione della proprieta' tra il maso chiuso e il pubblico esercizio. Presupposto per la conclusione di una tale convenzione e':

a) che si tratti di un maso chiuso effettivamente coltivato negli ultimi 10 anni prima della stipula di tale accordo da parte del coltivatore diretto o dai suoi familiari;

b) che siano soddisfatti i requisiti legali per la futura separazione dell'esercizio pubblico dal maso chiuso, anche in deroga al comma 4 dell'art. 37;

c) che dopo la suddetta separazione, sussistano i requisiti legali per la nuova formazione di un maso chiuso.

Per la verifica delle condizioni di cui sopra, il comune deve ottenere un parere vincolante dalla commissione masi chiusi locale prima di concludere la convenzione sopracitata in conformita' con le disposizioni sul maso chiuso.

13. Qualora non esplicitamente previsto diversamente, i regolamenti di cui all'art. 39, comma 6, hanno per oggetto anche i vincoli apposti in base a leggi precedenti ai fini della tutela del fabbisogno abitativo della popolazione residente.

14. Le zone residenziali di completamento e le zone residenziali di espansione individuate nel piano urbanistico comunale al momento dell'entrata in vigore della presente legge sono considerate zone miste ai sensi della presente legge, le zone di recupero sono considerate centri storici. I parametri urbanistici stabiliti negli strumenti di pianificazione rimangono invariati. L'art. 19 non si applica alle aree interessate.

15. Le zone produttive esistenti al di fuori dell'area insediabile al momento dell'entrata in vigore della presente legge possono essere ampliate secondo la procedura di cui all'art. 54, comma 2. Lo stesso vale per gli esercizi al di fuori dell'area insediabile con destinazione d'uso ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera f), che svolgono legittimamente l'attivita' segnalata e che si trovano al di fuori di zone produttive.

16. Fino all'approvazione del programma di sviluppo previsto all'art. 51 la Giunta provinciale determina con l'ausilio dei dati ASTAT disponibili i comuni ovvero frazioni ai quali applicare l'art. 38, comma 2. La delibera e' pubblicata nella rete civica dell'Alto Adige e sul Bollettino Ufficiale della Regione ed entra in vigore il giorno seguente alla pubblicazione nel Bollettino. In ogni caso, in comuni o frazioni nei quali e' superata la quota del 10 per cento di seconde case ai sensi dei criteri e modalita' di cui all'art. 38, comma 2, all'entrata in vigore della presente legge, il 100 per cento delle abitazioni nuove ai sensi dell'art. 38, comma 1, sono riservate ai residenti in Provincia, fino a quando nell'ambito del programma di sviluppo ovvero della sua revisione viene rilevato un abbassamento sotto il 10 per cento.

Art. 104
Modifica di norme

1. Il comma 1 dell'art. 6 della legge provinciale 21 ottobre 1996, n. 21, e successive modifiche, e' cosi' sostituito:

«1. In territori sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 103, comma 11, della legge provinciale "Territorio e paesaggio", e dall'art. 6, comma 3, della legge provinciale 21 ottobre 1996, n. 21, e successive modifiche, il direttore dell'ispettorato forestale territorialmente competente autorizza l'esecuzione dei lavori di movimento di terreno. L'autorizzazione puo' contenere prescrizioni vincolanti sulle modalita' di esecuzione dei lavori.».

2. Dopo il comma 2 dell'art. 79-ter della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, e' aggiunto il seguente comma:

«3. Fino all'entrata in vigore della nuova legge provinciale Territorio e paesaggio nei comuni ovvero nelle frazioni che superano il 10 per cento di seconde case, il 100 per cento delle abitazioni nuove o trasformate deve essere, in deroga alla normativa della presente legge, convenzionato ai sensi dell'art. 79, e successive modifiche, e occupato alle condizioni dello stesso articolo, salvo le eccezioni di cui all'art. 27, comma 3. La Giunta provinciale stabilisce con delibera tali comuni o frazioni secondo i criteri e le modalita' stabilite dalla stessa sentito il consiglio dei comuni. Non vengono conteggiati alloggi ad utilizzo turistico per le attivita' di agriturismo ed affittacamere. La delibera entra in vigore il giorno dopo la sua pubblicazione.».

Art. 105
Abrogazione di norme

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi seguenti, con l'entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti norme:

a) la legge provinciale 25 luglio 1970, n. 16, e successive modifiche;

b) la legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

2. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 21, comma 1, continuano ad applicarsi gli articoli 112, 123, 126 e 126-bis della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, nella versione vigente prima della loro abrogazione, e le rispettive norme regolamentari.

3. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 21, comma 3, continuano ad applicarsi gli articoli 127 e 127-bis della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, nella versione vigente prima della loro abrogazione, e le rispettive norme regolamentari.

4. Il decreto del Presidente della Provincia del 6 novembre 1998, n. 33, resta in vigore nei limiti di cui all'art. 103, comma 11.

Art. 106
Clausola di neutralita' finanziaria

1. All'attuazione della presente legge si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili secondo le norme vigenti e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio provinciale.

Art. 107
Entrata in vigore

1. Fatto salvo quanto disposto al comma 2, la presente legge entra in vigore il 1° gennaio 2020.

2. L'art. 63, comma 5, e l'art. 104, comma 2, della presente legge entrano in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Provincia.

Bolzano, 10 luglio 2018

Il Vicepresidente della Provincia: Tommasini

(Omissis).