

AREA CITTÀ E TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ed EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, MOBILITA' e TRAFFICO

Trieste



Comune di Trieste  
servizio edilizia privata



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Trieste



Collegio dei Periti e dei  
Geometri Laureati della Provincia di  
Trieste

appo Trieste

ordine  
ingegneri  
servizi di  
progettazione e  
consulenza  
della provincia di  
Trieste



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI TRIESTE



MIU - SCHOOL OF MANAGEMENT

# ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

TAVOLO TECNICO PERMANENTE,  
SEMINARIO SULL'APPLICAZIONE  
DELL'ARTICOLO 16  
DELLA LEGGE REGIONALE 19 DEL 2009  
NEL COMUNE DI TRIESTE

L'EVENTO È PROMOSSO DAGLI ORDINI  
E DAI COLLEGI PROFESSIONALI  
MEMBRI DEL TAVOLO TECNICO PERMANENTE

**ATTIVITÀ  
EDILIZIA LIBERA E  
ABUSIVISMO  
EDILIZIO**

**Kristina Tomic**

**Responsabile Abusivismo  
Edilizio Comune di Trieste**

**Trieste, 18 dicembre 2013**



**Art. 51 L.R. 19/09, comma 1**  
**(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)**

- 1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili ad attività edilizia libera di cui all' articolo 16 , il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.*



1. QUANDO un intervento eseguito abusivamente/in assenza di titolo in epoche antecedenti, in vigenza di altre normative, può essere considerato OGGI attività edilizia libera
2. QUANDO necessita di una qualche regolarizzazione
3. SE e COME è possibile farlo



## ***TEMPUS REGIT ACTUM***

**Gli interventi, eseguiti abusivamente in epoche antecedenti, in vigenza di altre normative, se rientrano nelle tipologie di cui all'art. 16 L.R. 19/09, **OGGI** sono classificabili quali attività edilizia libera**

**NON NECESSITANO di alcuna SANATORIA e/o REGOLARIZZAZIONE**



## ECCEZIONI

*quando l'immobile interessato dall'opera abusiva è assoggettato a*  
Vincolo Paesaggistico

**accertamento di compatibilità paesaggistica  
ai sensi dell'art. 167, 4° comma  
del D.Lgs. 42/2004**

### **Art. 149, lett. a) del D.Lgs. 42/04**

L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta:

*“... per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici”*



quando l'immobile interessato dall'opera abusiva è  
assoggettato ad obbligo di

## Parere preventivo del Comune

ai sensi delle norme degli strumenti urbanistico-edilizi  
vigenti

(ad esempio: Variante 82 PRGC "Piano Colore" - Variante  
77 PRGC "Recupero dei sottotetti" )

art. 16, comma 2 L.R. 19/09:

*"Gli interventi previsti dal presente articolo non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, fatta eccezione per le zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati".*

**ATTENZIONE: Allo stato attuale non esistono strumenti urbanistici attuativi che prevedono tale obbligo nelle zone B0!**

**Va regolarizzato chiedendo un parere di "conformità" a posteriori!**



**Mancata Comunicazione di Inizio Lavori  
(con relazione tecnica asseverata e elaborato grafico esplicativo)  
per gli interventi di cui all'art. 16, 5° comma:**

**a bis)** manutenzione straordinaria con rilevanza strutturale

- **g)** mutamento destinazione d'uso senza opere (con eventuale obbligo di corresponsione del contributo di costruzione => vedi modalità e termini di cui alla nuova DG)

- **h)** opere di scavo e reinterro...

- **i)** realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria...

- **j)** realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di superficie utile per unità immobiliare;

- **k)** realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;

- **l)** interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche di cui all' articolo 37 , nel rispetto della legge regionale 23/2005 ;

- **m)** installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti;

**u)** realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio.



## **VA REGOLARIZZATO**

trasmettendo la comunicazione di avvenuta esecuzione dell'opera con la relativa relazione tecnica asseverata e l'eventuale elaborato grafico esplicativo.



## **Art. 51**

### ***(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)***

- 1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili ad attività edilizia libera di cui all' articolo 16 , il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.***
- 2. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre disposizioni previste dal presente capo o la presentazione dell'istanza di riduzione a conformità.***
- 3. Nei casi previsti dal presente articolo, il responsabile dell'abuso può, in luogo della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, presentare al Comune, entro il termine indicato nell'ingiunzione di cui al comma 1, istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato, corredata dei documenti ed elaborati individuati dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 2, necessari a dimostrare le modalità in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale.***
- 4. Il Comune, nel caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformità di cui al comma 3 , sospende l'ingiunzione di demolizione e si pronuncia sull'accoglimento dell'istanza entro novanta giorni. In caso di accoglimento il Comune revoca l'ingiunzione di cui al comma 1 e comunica all'interessato il termine entro il quale eseguire l'intervento di riduzione a conformità. In caso di inottemperanza si procede ai sensi del comma 1 .***



In tutti i casi in cui l'intervento risulti in conclusione  
**NON CONFORME**  
alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia,  
ovvero  
alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali



**SANZIONE DEMOLITORIA E/O RIPRISTINATORIA**

**Art. 16, 1° comma L.R. 19/09:**

...

**t) demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi**



## SANZIONI

### Ritardato o mancato deposito impianto termico:

#### **Violazione** art. 28 Legge 10/1991

- sanzione art. 34 L. 10/91 da Euro 516,46.- a Euro 2.582,28.- (riduzione L. 689/81 Euro 860,76)

### Ritardata comunicazione fine lavori:

#### **Violazione** art. 58 Regolamento Edilizio

- sanzione D.C. 21 dd. 23.3.2009 di Euro 480,00 (riduzione L. 689/81 Euro 160,00)

### Mancata comunicazione fine lavori:

#### **Violazione** art. 58 Regolamento Edilizio

- sanzione D.C. 21 dd. 23.3.2009 di Euro 600,00 (riduzione L. 689/81 Euro 200,00)

### Mancata richiesta di agibilità:

#### **Violazione** art. 24 D.P.R. 380/2001

- sanzione art. 24 D.P.R. 380/01 da Euro 77,00 a Euro 464,00 (riduzione L. 689/81 Euro 154,00)



Mancata richiesta di agibilità:

**Violazione** art. 28 L.R. 19/09

- sanzione art. 55 L.R. 19/09 e art. 9 lett. c) Reg. Attuazione Euro 464,00

(nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni)

- sanzione art. 55 L.R. 19/09 e art. 9 lett. b) Reg. Attuazione Euro 150,00 (altre tipologie)

Ritardata richiesta di agibilità:

**Violazione** art. 28 L.R. 19/09

- sanzione art. 55 L.R. 19/09 e art. 9 lett. a) Reg. Attuazione Euro 77,00

Carenza documentale nella richiesta di agibilità:

(applicabile solo dopo nuovo termine assegnato per integrazioni – v. Circolare I/12, pag. 7, lett. H, 6° cpv.)

**Violazione** art. 28 L.R. 19/09 e art. 4 Reg. Attuazione

- sanzione art. 55 L.R. 19/09 e art. 9 lett. b) Reg. Attuazione Euro 150,00

Mancata presentazione documentazione obbligatoria DIA:

**Violazione** art. 26, comma 1, L.R. 19/09

- sanzione art. 50 L.R. 19/09, comma 4, Euro 150,00

