

# LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL' ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326

Testo coordinato con le modifiche apportate da:

L.R. 23 dicembre 2004 n. 27

L.R. 27 luglio 2005 n. 14

L.R. 20 dicembre 2006 n. 20

[stampa gli articoli selezionati](#)

## TITOLO I

### VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

#### Capo II

#### Sanzioni

#### Art. 12

(prima aggiunto comma 4 bis, abrogato comma 6 e modificato comma 8 da art. 38 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi sostituito comma 4 da art. 32 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

#### *Lottizzazione abusiva*

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché 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 urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. 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 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. *In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni 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.*
- 4 bis. *Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati i 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 autentico, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.*
5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.
6. *abrogato.*
7. Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi *a spese del responsabile dell'abuso*. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale

cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

---

#### Note del Redattore:

---

[1]  La Corte Costituzionale, con sentenza n. 49 del 6 febbraio 2006 pubblicata nella G.U. del 15 febbraio 2006, n. 7, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, sollevata dal Presidente del Consiglio dei ministri con il ricorso n. 114, notificato il 20 dicembre 2004 e depositato in cancelleria il 23 dicembre 2004 in riferimento agli articoli 3 e 117 della Costituzione.

[2]  La Corte Costituzionale, con sentenza n. 49 del 6 febbraio 2006 pubblicata nella G.U. del 15 febbraio 2006, n. 7, ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale degli artt. 8, comma 3, 29, comma 2, 32, 33 commi 1, 2, 3 e 4, 34, commi 1 e 2 lettera a), sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri con il ricorso n. 114, notificato il 20 dicembre 2004 e depositato in cancelleria il 23 dicembre 2004 in riferimento agli articoli 3, 42, 81, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 della Costituzione, nonché del "principio di autonomia degli enti locali".

---