

Allegato ¹ A ² alla deliberazione CC
n. 12 in data 29 MAR. 2014



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini
Servizio urbanistica – Edilizia Privata

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Approvato dal Consiglio Comunale delibera n. 33 del 05 aprile 2001)

1° REVISIONE E AGGIORNAMENTO

Gli aggiornamenti sono indicati con **grassetto**;
le parti cassate con ~~double-barrate~~

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29 MAR. 2014

Il Responsabile del Servizio

Geom. Monica Galli

| | |
|--|----|
| PARTE PRIMA | 6 |
| DISPOSIZIONI GENERALI | 6 |
| TITOLO I - NORME PRELIMINARI | 6 |
| Art 1. Oggetto e contenuto del regolamento edilizio..... | 6 |
| Art 2. Definizioni | 7 |
| Art 3. Definizione di superficie..... | 7 |
| Art 4. Definizione di sagoma | 8 |
| Art 5. Definizione di piano di un edificio..... | 8 |
| Art 6. Definizioni di altezze..... | 9 |
| Art 7. Definizione di distanze e di indice di visuale libera..... | 10 |
| Art 8. Distanze – Ulteriori norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente..... | 11 |
| Art 9. Definizione di volumi | 12 |
| Art 10. Definizione di parametri urbanistici..... | 13 |
| Art 11. Definizioni per interventi in zona agricola..... | 13 |
| TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO | 15 |
| Art 12. Tipi di intervento..... | 15 |
| Art 13. Nuova urbanizzazione (lottizzazione) | 16 |
| Art 14. Ristrutturazione urbanistica | 16 |
| Art 15. Manutenzione ordinaria (MO) | 17 |
| Art 16. Manutenzione straordinaria (MS) | 17 |
| Art 17. Restauro e risanamento conservativo (RC) | 17 |
| Art 18. Ristrutturazione edilizia..... | 17 |
| Art 19. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (RSot) | 18 |
| Art 20. Cambio della destinazione d'uso(CD) | 19 |
| Art 21. Nuova costruzione (NC) | 19 |
| Art 22. Ampliamento (AM) | 20 |
| Art 23. Demolizione (D)..... | 20 |
| Art 24. Ricostruzione (RI) | 21 |
| Art 25. Modificazione morfologica del suolo (MM) | 21 |
| Art 26. Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori | 21 |
| TITOLO III..... | 22 |
| COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q) | 22 |
| Art 27. Definizione e compiti..... | 22 |
| Art 28. Composizione e nomina..... | 23 |
| Art 29. Funzionamento..... | 23 |
| Art 30. Linee Guida | 25 |
| PARTE SECONDA..... | 26 |
| NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI..... | 26 |
| TITOLO I: CERTIFICATO D'USO | 26 |
| Art 31. Definizione..... | 26 |
| Art 32. Richiesta..... | 26 |
| Art 33. Rilascio | 26 |
| TITOLO II | 28 |
| PARERE PREVENTIVO VALUTAZIONE PREVENTIVA..... | 28 |
| Art 34. Definizione..... | 28 |
| Art 35. Richiesta..... | 28 |
| Art 36. Comunicazione..... | 29 |
| TITOLO III..... | 30 |
| CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE | 30 |
| Art 37. Oggetto..... | 30 |
| Art 38. Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo. | |

| | |
|---|----|
| Art 39. Avvio del procedimento..... | 32 |
| Art 40. Richiesta, Documentazione e procedimento per il rilascio del permesso di costruire | 32 |
| Art 41. Elaborati di rilievo e progetto riguardanti le "Modificazioni morfologiche del suolo" | 37 |
| Art 42. Procedure per il controllo dei progetti | 37 |
| Art 43. Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia | 39 |
| Art 44. Rilascio della concessione edilizia | 39 |
| Art 45. Atto di concessione permesso di costruire | 40 |
| Art 46. Contributo per il rilascio della concessione del permesso di costruire..... | 41 |
| Art 47. Concessione Permesso di costruire in deroga | 42 |
| Art 48. Atti di ritiro della concessione edilizia | 42 |
| Art 49. Pubblicità della concessione e responsabilità..... | 43 |
| TITOLO IV | 44 |
| AUTORIZZAZIONE EDILIZIA | 44 |
| Art 50. Oggetto..... | 44 |
| Art 51. Richiesta e documentazione | 45 |
| Art 52. Procedura per il controllo dei progetti | 45 |
| Art 53. Rilascio dell'autorizzazione edilizia..... | 45 |
| TITOLO V | 46 |
| DISPOSIZIONI VARIE | 46 |
| Art 54. Volture | 46 |
| Art 55. Opere pubbliche di iniziativa comunale | 46 |
| Art 55 bis. Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione..... | 46 |
| TITOLO VI | 47 |
| DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' | 47 |
| Art 56. D.I.A. denuncia asseverata di inizio di attività Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA)..... | 47 |
| Art 56 bis. Disciplina della SCIA..... | 49 |
| Art 56 ter. SCIA con inizio lavori differito..... | 49 |
| Art 56 quater. Validità della SCIA..... | 49 |
| TITOLO VII | 49 |
| PIANI ATTUATIVI..... | 49 |
| Art 57. Definizione..... | 49 |
| Art 58. Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta | 49 |
| Art 59. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta..... | 54 |
| Art 60. Approvazione | 54 |
| PARTE TERZA | 55 |
| NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI | 55 |
| TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI | 55 |
| Art 61. Punti fissi di linea e di livello..... | 55 |
| Art 62. Comunicazione di inizio dei lavori | 55 |
| Art 63. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere | 56 |
| Art 64. Conduzione del cantiere..... | 56 |
| Art 65. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici | 57 |
| Art 66. Varianti ai progetti | 57 |
| TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI..... | 60 |
| Art 67. Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia Certificato di conformità edilizia e agibilità | 60 |
| Art 68. Scheda tecnica descrittiva | 61 |
| Art 69. Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione | 62 |
| Art 70. Rilascio del certificato di conformità edilizia | 63 |

| | |
|---|----|
| Art 71. Elenco dei tecnici verificatori..... | 63 |
| Art 72. Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità..... | 64 |
| PARTE QUARTA..... | 65 |
| NORME PARTICOLARI | 65 |
| TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE | 65 |
| Art 73. Regolamentazione delle acque reflue | 65 |
| Art 74. Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee..... | 65 |
| Art 75. Salvaguardia e formazione del verde..... | 65 |
| TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE..... | 68 |
| Art 76. Manutenzione e sicurezza delle costruzioni..... | 68 |
| Art 77. Facciate degli edifici ed elementi di pregio | 68 |
| Art 78. Elementi aggettanti delle facciate..... | 68 |
| Art 79. Allineamenti..... | 69 |
| Art 80. Coperture, canali di gronda, pluviali..... | 69 |
| Art 81. Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico..... | 69 |
| Art 82. Numerazione civica | 70 |
| Art 83. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc..... | 70 |
| Art 84. Passi carrai ed uscita dalle autorimesse | 70 |
| Art 85. Strade, passaggi privati e cortili..... | 70 |
| Art 86. Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini..... | 71 |
| Art 87. Recinzioni | 71 |
| Art 88. Norme sui pergolati | 72 |
| Art 89. Indicazione sulla installazione antenne di ricezione radiotelevisive e condizionatori..... | 72 |
| Art 90. Occupazione di suolo pubblico | 72 |
| Art 91. Altezza massima dei nuovi edifici in zone sismiche | 73 |
| Art 92. Attrezzature ricreative e di uso privato | 74 |
| Art 93. Indirizzi sull'esercizio dell'agriturismo | 74 |
| Art 94. Caratteristiche minime dei locali di vinificazione e imbottigliamento e delle attività agrituristiche | 75 |
| Art 95. Opere condonate | 75 |
| Art 96. Opere di sostegno del terreno | 75 |
| PARTE QUINTA | 77 |
| REQUISITI MINIMI ESSENZIALI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI..... | 77 |
| TITOLO I..... | 77 |
| CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI | 77 |
| Art 97. Altezze minime dei locali | 77 |
| Art 98. Superficie degli alloggi | 77 |
| Art 99. Superficie minima utile degli ambienti | 77 |
| Art 100. Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici | 78 |
| Art 101. Soppalchi | 78 |
| TITOLO II | 79 |
| NORME IGIENICHE | 79 |
| Art 102. Riscontro d'aria | 79 |
| Art 103. Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica | 79 |
| Art 104. Aerazione di tipo indiretto | 79 |
| Art 105. Apertura di serramenti | 79 |
| Art 106. Illuminazione | 80 |
| Art 107. Requisiti di illuminazione naturale e diretta | 80 |
| Art 108. Parti trasparenti | 81 |
| TITOLO III..... | 82 |

| | |
|--|----|
| AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROTERMICI..... | 82 |
| Art 109. Ambienti di servizio | 82 |
| Art 110. Ambienti con impianti di combustione | 82 |
| Art 111. Aerazione dei servizi igienici | 82 |
| Art 112. Dotazione minima di canne | 82 |
| Art 113. Aerazione tramite corti, patii, cavedi | 82 |
| Art 114. Corti o cortili | 82 |
| Art 115. Patii | 83 |
| Art 116. Cavedi | 83 |
| Art 117. Cavedi tecnici o passi d'uomo | 83 |
| Art 118. Impermeabilità e secchezza | 84 |
| TITOLO IV | 85 |
| Scarichi e rifiuti..... | 85 |
| Art 119. Tipi di scarico | 85 |
| Art 120. Accessibilità all'ispezione ed al campionamento | 85 |
| Art 121. Reti e pozzetti | 85 |
| Art 122. Obbligo di conferimento | 85 |
| PARTE sesta | 87 |
| REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE | 87 |
| TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI | 87 |
| Art 123. Organismo edilizio e relazioni funzionali | 87 |
| Art 124. Requisiti e famiglie di requisiti | 87 |
| Art 125. Contenuti dei requisiti cogenti | 88 |
| Art 126. Requisiti raccomandati | 91 |
| Art 127. Limiti di applicazione dei requisiti | 91 |
| Art 128. Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero | 92 |
| Art 129. Requisiti definiti da norme di settore | 93 |
| PARTE SESTA | 94 |
| DISPOSIZIONI TRANSITORIE e FINALI..... | 94 |
| TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE..... | 94 |
| Art 130. Tolleranze | 94 |
| Art 131. Prescrizione di abusi edilizi minori | 94 |
| Art 132. Sanzioni | 94 |
| Art 133. Entrata in vigore | 95 |
| Art 134. Norme transitorie | 95 |
| Art 135. Modelli di riferimento e fac-simili | 95 |
| Art 136. Rinvio dinamico | 95 |
| Art 137. Sportello unico | 95 |

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art 1. Oggetto e contenuto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale'.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso, del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni, della D.I.A., del certificato di conformità edilizia;
 - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
 - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
 - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Il testo dell'art. 1 della Legge 10/77 è il seguente:

-(Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare). Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della presente Legge.

Il testo dell'art. 4, secondo comma della Legge Regionale n. 33/90 è il seguente: -Ai fini della presente Legge: a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;

- b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

Art 2. Definizioni

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri¹.

Art 3. Definizione di superficie.

- 1 Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

- a.1) *Superficie utile abitabile (Su)*: è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne agli alloggi la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);
- a.2) *Superficie non residenziale (Snr)*: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza² dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, vani scala condominiali³, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico⁴), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Le rimesse e i posti macchina coperti, le cantinole, le soffitte e ogni altra superficie accessoria che non rientra nella definizione di Su, rientrano nella Snr solo se di altezza assoluta inferiore a m 1,80; se di altezza uguale o superiore a m 1,80 costituiscono sempre Su⁵. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i piani interrati come definiti al successivo punto f.5. Il P.R.G. può prescrivere limiti massimi della Snr in rapporto alle esigenze delle diverse zone omogenee.

- a.3) *Superficie complessiva (Sc)* è data da: $Sc = Su + 60\% Snr'$

¹ Per la scelta degli indici da utilizzare nei parametri di concessione/autorizzazione edilizia, è opportuno fare riferimento alle definizioni di Su, Sn, Vu che meglio definiscono il carico urbanistico effettivo stabilendo inoltre i rapporti con la Sc e la St.

² Per l'applicazione dell'art. 7 della L. 94/1982, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per rendere più agevole e funzionale l'uso. E' il caso, ad esempio, delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc..

³ La superficie del vano scala va calcolata per ogni piano.

⁴ I porticati destinati ad uso pubblico non concorrono a formare né Su, né Snr.

⁵ Decreto Ministeriale 10.05.1977, n° 801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di Giunta Regionale del 17/7/96,



n° 1.663.

2) Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole (di tipo produttivo), le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

a.4) *Superficie utile (Sn)*: è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) *Superficie accessoria (Sa)*: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente¹. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Sa i piani interrati, come definiti al successivo punto f.5, solo se di altezza inferiore a m 2,50; se di altezza uguale o superiore a m 2,50 costituiscono sempre Sa. Il P.R.G. può prescrivere limiti massimi della Sa in rapporto alle esigenze delle diverse zone omogenee.

a.6) *Superficie totale (St)*: è data da: $St = Sn + 60\% Sa^2$.

3 *Superficie lorda (Sl)*: è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

4 *Superficie coperta (Sq)*: è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

5 *Rapporto di copertura (Q)*: è il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

Art 4. Definizione di sagoma

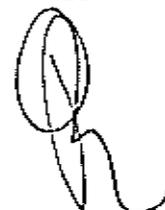
1 E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows e ogni elemento tecnologico esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

¹ Ai sensi dell'art. 1 della Legge n° 46/1990 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

² Nel caso degli insediamenti di cui al punto 1.5.2 della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/78, modificata con delibera di Consiglio Regionale n. 1871/78, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione la superficie utile Su è quella definita nel medesimo punto 1.5.2.

Art 5. Definizione di piano di un edificio

- f.1) *Piano di un edificio*: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente al pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- f.2) *Posizione del piano rispetto al terreno*: per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
- f.3) *Piano fuori terra o piano terra*: si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- f.4) *Piano seminterrato*: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- f.5) *Piano interrato*: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 0,90.
- f.6) *Soppalco*: s'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante e dovrà quindi avere le altezze interne prescritte per ogni tipo di destinazione d'uso.
- f.7) *Sottotetti esistenti*: i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della Legge



Regionale n° 11/1998 (e cioè al 23 aprile 1998) possono essere recuperati, esclusivamente a fini abitativi, alle condizioni stabilite dal successivo art. 19.

Art 6. Definizioni di altezze

- g.1) *Altezza utile dei locali (Hu)*: è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.
- g.2) *Altezza dei piani (Hp)*: è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- g.3) *Altezza delle fronti (Hf)*: è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale¹, e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35°);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35°);
 - sommità del parapetto (per gli edifici con copertura piana).

L'altezza massima tra l'estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su e l'intradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a m. 2,40.

Nel caso di elevazione rispetto al piano di campagna originario³ la linea di stacco dell'edificio rispetto alla quale si calcola l'altezza, viene maggiorata di metà della suddetta quota di elevazione misurata nel punto massimo

- g.4) *Altezza massima (Hm)*: è la massima fra le Hf del fabbricato.

Art 7. Definizione di distanze e di indice di visuale libera⁵

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.

h.1) *Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1)*: è la distanza minima intercorrente tra la sagoma del fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;

¹ La Circolare della Direzione generale "Programmazione e Pianificazione Urbanistica" del 16/4/1996 prot. N° 11.084 stabilisce che, nei Comuni sismici, le definizioni dell'altezza delle fronti Hf e dell'altezza massima dell'edificio Hm (lettere g.3 e g.4) vengano rese coerenti con quelle della normativa sismica (punto C.2 del D.M. 16/1/1996).

² Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media. Non si computa altresì il dislivello strettamente necessario per il corsello di accesso al piano interrato.

³ Si intende il piano di campagna o pendio naturale prima di ogni sua alterazione

⁴ La Circ. della Direzione generale "Programmazione e Pianificazione Urbanistica" del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei Comuni sismici, le definizioni delle distanze vadano integrate con quella di distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada data al punto C.3 del D.M. 16/1/1996 (allo scopo di ridurre vittime e garantire la transitabilità delle strade anche in caso di emergenza).

h.2) *Distanza tra edifici (D2)*: è la distanza minima intercorrente tra le sagome di edifici prospicienti.

h.3) *Distanza dalle strade (D3)*: è la distanza minima intercorrente tra la sagoma dell'edificio, ovvero qualsiasi manufatto, e il limite della strada e pertinenze stradali come definite dal Codice della Strada.

h.4) *Indice di visuale libera (Iv)*: è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

h.5) *Distanza dal ciglio opposto dalla carreggiata stradale (D4)*: è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio e sul limite opposto della sede stradale frontistante, sia essa carrabile che pedonale (la misura è quindi comprensiva della sede stradale stessa).

Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nonché negli interventi di recupero che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano le norme di cui al punto C3 del Decreto Ministeriale 16.01.1996 "Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche". Secondo tali norme (e



salvo modificazioni ed integrazioni del decreto stesso, e ferme restando le altre prescrizioni di cui al presente Regolamento e le prescrizioni del Codice della Strada), valgono i seguenti rapporti minimi fra l'altezza di ciascun fronte dell'edificio (HF) e la distanza D4 (espressa in metri

lineari):

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| . per $D4 < 3$ | HF max = 3, |
| . per $3 < D4 < 11$: | HF max = D4, |
| . per $D4 > 11$: | HF max = $11 + 3 \times (D4 - 11)$ |

I limiti di cui al comma precedente possono essere derogati con le procedure di cui all'art. 12 della L. 64/1974 nel caso di interventi all'interno delle zone omogenee A ai sensi della disciplina particolareggiata del P.R.G.

2. Si applicano sempre le norme previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Art 8. Distanze – Ulteriori norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Nelle sottozone omogenee B1, B2 e B3' fermo restando quanto disposto al precedente art. 7 e nelle norme del P.R.G., quanto stabilito in tema di distanze tra edifici antistanti, dal Codice della Strada e quanto stabilito dal Codice Civile, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente le distanze minime previste dal P.R.G. possono essere ridotte nei limiti seguenti:
 - a) negli interventi di ampliamento (art. 22) qualora questo consista nella sopraelevazione di fabbricati esistenti, alla data di adozione del P.R.G., $D1 = 5$ ml e $D2 = 10$ ml o preesistente, se inferiore;
 - b) nelle costruzioni a confine ($D1 = 0$ e $D2 = 0$) come quelle stabilite dal Codice Civile;
 - c) in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire fin sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici;

In caso di nuovi edifici o di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione si applicano le norme del D.M. 2 aprile 1968.

2. In tutte le zone omogenee previste dal P.R.G. negli interventi di ricostruzione e ristrutturazione edilizia degli accessori oggetto di condono edilizio (ai sensi della Legge n° 47/1985 e s.m.i.) che consistano nell'accorpamento di tali accessori tra loro o al fabbricato principale, con il minimo assoluto di ml 3.00 dalle strade o ml 1.50 ml dai confini. Tali accorpamenti devono essere preferibilmente realizzati sui fronti non prospicienti le strade. Negli interventi di ricostruzione (RI) i corpi di fabbrica risultanti dall'applicazione delle norme del presente punto non possono essere posti comunque a una distanza D1 inferiore a quella degli edifici che sostituiscono.

3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per pareti finestrate di edifici antistanti devono intendersi quelle pareti, considerate nella loro interezza, nelle quali siano presenti aperture aventi le caratteristiche di vedute¹.

4. Le norme relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico;
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse¹.

6. In nessun caso, escluso quanto previsto al precedente comma 1, lettere a) e b), e comma 4, oltre che per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, saranno possibili interventi che prevedono $D1 \leq m 3$ e $D2 \leq 6m$.

Art 9. Definizione di volumi

i.1) *Volume Utile (Vu)*: è la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili².

i.2) *Volume Lordo (Vl)*: è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

1

Se almeno una delle pareti è finestrata la distanza deve essere di m 10; se entrambe le pareti sono cieche si possono applicare le deroghe del presente articolo.

2

Come previsto dal D.M. 2 aprile 1968. ¹ Ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L. 24/7/96, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori.

i.3) *Volume Totale (Vt)*: è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

Art 10. Definizione di parametri urbanistici

i.1) *Superficie territoriale (St)*: per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

i.2) *Superficie fondiaria (Sf)*: per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



- l.3) *Superficie minima di intervento (Sm)*: per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea'.
- l.4) *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*: esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).
- l.5) *Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*: esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
- l.6) *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*: esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).
- l.7) *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*: esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

Art 11. Definizioni per interventi in zona agricola

- m.1) *Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)*: si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria .
- m.2) *Imprenditore agricolo a titolo principale*: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

Si veda, anche, la definizione di Unità Minima di Intervento (Umi).

- m.3) *Unità di lavoro a tempo pieno (Ul)*: si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
- m.4) *Allevamento domestico*: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
- m.5) *Allevamento zootecnico intensivo*: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di

nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

m.6) *Allevamento industriale*: si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA¹:

| | | |
|------------|-----|------|
| 3,5/UBA/ha | nel | 1993 |
| 3,0/UBA/ha | " | 1994 |
| 2,5/UBA/ha | " | 1995 |
| 2,0/UBA/ha | " | 1996 |

m.7) *Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)*: deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

m.8) *Serra fissa*: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

¹ Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il Premio è commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda. Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.

TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO

Art 12. Tipi di intervento

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di esecuzione e del controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento definiti negli articoli seguenti.

2. La tipologia degli interventi è definita dalla legislazione nazionale, da quella regionale e dal presente regolamento.

3. Un edificio o organismo edilizio può essere sottoposto contemporaneamente anche a tipi di intervento diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti al regime autorizzatorio o alla denuncia di inizio attività non possono prefigurare artificiosamente interventi soggetti a concessione edilizia e non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

A -Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (INTERVENTI URBANISTICI):

- . ◦Nuova urbanizzazione,
- . ◦Ristrutturazione urbanistica;

B -Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato FISICO:

B.1 - Interventi edilizi di recupero:

MO - Manutenzione ordinaria,

MS - Manutenzione straordinaria,

RC – Restauro e Risanamento conservativo:

RS – Restauro Scientifico,

RR A – Restauro e Risanamento Conservativo Tipo A,

RR B – Restauro e Risanamento Conservativo Tipo B,

RT – Ripristino Tipologico,

RAL – Recupero e Risanamento della aree libere,

RE - Ristrutturazione edilizia:

RP – Ripristino Edilizio;

RSot – Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:

NC - Nuova costruzione,

RI - Ricostruzione,

AM - Ampliamento,

D - Demolizione.

B.3 - Interventi non edilizi:

MM - Modificazione morfologica del suolo.

AR - Installazione di elementi di arredo.

C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso:

CD - Cambio d'uso.

4 La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.

5 Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal P.R.G. o dai suoi strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.R.G. detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

Art 13. Nuova urbanizzazione (lottizzazione)

1 Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio di cui all'Art. 18 della Legge n° 47/1985.

2 Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli

seguenti.

Art 14. Ristrutturazione urbanistica

- 1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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 di cui all'art. 31, lett. e) della Legge n° 457/1978.
- 2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal P.R.G. gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

Art 15. Manutenzione ordinaria (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della Legge n° 457/1978.

Art 16. Manutenzione straordinaria (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della Legge n° 457/1978.
2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre ch  non alterino i volumi e le superfici delle singole unit  immobiliari.

Art 17. Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli cos  definiti dall'art. 31, lettera c), della Legge n 457/1978.
2. Sono da ricomprendere in tali definizioni anche le seguenti categorie:
 - ˆ restauro scientifico;
 - ˆ restauro e risanamento conservativo tipo A) e B);
 - ˆ ripristino tipologico.
4. Sono altres  da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonch  quelle per realizzare volumi tecnici che si rendano indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

Art 18. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge n° 457/1978.
2. In tali interventi sono ricompresi gli interventi di ristrutturazione e di ripristino edilizio. Possono altresì essere ricompresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi degli articoli precedenti), la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio; ristrutturazione parziale ogni altro caso.

Art 19. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (RSot)

- 1 Gli interventi sui sottotetti esistenti, così come definiti al precedente art. 5, punto f.7, esistenti alla data del 23 aprile 1998, di cui alla Legge Regionale n° 11 del 1998 possono essere eseguiti alle seguenti condizioni:
 - a) che l'altezza utile media sia di ml 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, ridotta a ml 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, bagni, e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80, per la superficie utile relativa;
 - b) che il rapporto illuminante, se in falda, sia pari o superiore a 1/16 della Su;
 - c) il rapporto illuminante, di cui al precedente punto b), può essere raggiunto mediante realizzazione di aperture in falda purché queste non emergano dalla sagoma della copertura;
- 2 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- 3 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente articolo 8, sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione.
- 4 In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse secondo i principi previsti dalle NTA.
- 5 Ai fini del raggiungimento delle altezze di cui al precedente comma 1, è possibile che l'intervento preveda lo spostamento dell'ultimo solaio orizzontale a condizione che le altezze sottostanti a quest'ultimo rimangano tali da consentire l'utilizzo dei locali allo stesso uso precedentemente destinati.
- 6 Nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 16/01/96 si possono verificare i seguenti due casi:
 - 1 Il solaio del sottotetto è già adibito anche in parte ad uso abitativo oppure ad uso assimilabile (sottotetto praticabile). In tal caso il recupero ad uso residenziale del piano in questione avviene senza necessità di rafforzamento strutturale e non viene considerato aumento del numero dei piani ai sensi della normativa sismica, per cui l'intervento può essere effettuato senza il rispetto del punto C3 del D.M. 16/01/1996, senza necessità di adeguamento, ma con semplice miglioramento;
 - 2 Il solaio del sottotetto non è praticabile (struttura leggera di semplice orizzontamento) e quindi deve essere costruito un solaio ex – novo, posizionato alla stessa quota o a



quota diversa dalla attuale, ovvero esiste un solaio rigido di sottotetto ma questo non è abitabile per insufficiente altezza e quindi deve essere costruito un solaio ex – novo a quota diversa dall'attuale. L'intervento, essendo identificato nella costante interpretazione della normativa sismica, come aumento del numero dei piani, comporta l'adeguamento sismico in connessione a considerazioni di aumento dell'esposizione (aumento delle persone esposte al pericolo sismico) ed è inoltre ammissibile solo se compatibile con la larghezza della strada a cui si prospetta l'edificio ai sensi del punto C3 del D.M. 16/01/1996.

E' possibile fare ricorso alla deroga ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74 nell'ambito del solo centro storico (art.9 l.r. 40/95), se l'intervento non fosse compatibile con la larghezza della strada.

Art 20. Cambio della destinazione d'uso (CD)

- 1 Si definisce cambio o mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G. o delle categorie d'uso di cui alla normativa regionale.
- 2 Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. n. 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3 L'intervento di CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia, Unità Fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare o sue porzione purchè sia possibile renderle entrambe autonome nel rispetto delle condizioni di agibilità.
- 4 L'intervento di cambio d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare può essere associato ad opere che configurino interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurino tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
- 5 Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, o da certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore al 26/11/1988. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
- 6 Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards urbanistici previsti per il nuovo uso. L'aumento di carico urbanistico si verifica nei casi previsti dalla vigente normativa regionale.
- 7 L'intervento CD qualora sia associato ad opere che configurino interventi edilizi soggetti a concessione si considera ricompreso nella medesima procedura di concessione.

Art 21. Nuova costruzione² (NC)

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra¹.
2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della Legge n° 94/1982, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli¹.

1

Art. 2, comma 9, L.R. 8.11.1988, n.46, modificato con art. 16, L.R.30.1.1995, n. 6 (B.U.R. 89/95).

2

La Circolare della Direzione generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot.n. 11084 stabilisce che, nei Comuni sismici:

"Va specificato che, ai fini della normativa sismica, sono considerate "nuove costruzioni" anche gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di interventi di "ripristino tipologico", di "ripristino edilizio" e di "ristrutturazione".

Poichè, di conseguenza, alcuni interventi di completa ricostruzione effettuati come "ristrutturazione", "ripristino tipologico" o "ripristino edilizio" possono essere impediti dalla normativa sismica per le nuove costruzioni, a meno che non esistano i presupposti per attivare le procedure di deroga di cui all'art. 12 della L. 64/1974, va verificato che le sopracitate categorie d'intervento individuate dalla disciplina particolareggiata del P.R.G. risultino applicate ad unità edilizie il cui contesto consenta il rispetto della normativa sismica per le nuove costruzioni, con particolare riferimento ai limiti di altezza in funzione della distanza del contorno dell'edificio dal ciglio opposto della strada (punto C.3 del D.M. 16/1/1996). In caso contrario occorrerà rendere le previsioni urbanistiche congruenti a quelle della normativa sismica ovvero, là dove esistano i presupposti, evidenziare nel P.R.G. e negli eventuali piani attuativi la necessità di deroga ai sensi dell'art. 12 della L. 64/1974 e dell'art. 9 della L.R. 35/1984 e s.m..

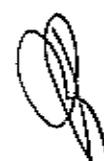
Art 22. Ampliamento³ (AM)

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 50% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 50% l'intervento si considera di nuova costruzione.
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti. Qualora si preveda un ampliamento contestuale ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportare la totale demolizione o ricostruzione ovvero quando l'edificio esistente viene interessato da importanti lavori che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso l'insieme costituisce un intervento di ricostruzione (RI)¹.

Art 23. Demolizione (D)

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

1



Ai fini procedurali nonché per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità della concessione rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.

2

Ai sensi del vigente Codice della Strada.

3

La Circ. della Direzione generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot.n. 11084 stabilisce che, nei Comuni sismici:

"La definizione di "ampliamento" va resa coerente a quella della normativa sismica (punto C.9.1.1 del D.M. 16/1/1996) in ragione delle diverse prescrizioni sismiche di riferimento per gli interventi di "ampliamento" e per quelli di "sopraelevazione". Sarà quindi opportuno precisare che, ai fini sismici, l'intervento di "ampliamento" comprende gli incrementi delle superfici esistenti qualora vengano realizzati per sopraelevazione di "parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso" ed è subordinato all'obbligo di adeguamento, ma non al rispetto del punto C.3 del D.M. 16/1/1996. Gli incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani, ai fini sismici, sono invece considerati "sopraelevazioni" e, oltre all'obbligo di adeguamento dell'intero complesso risultante, sono soggetti al rispetto dei distacchi dal ciglio opposto stradale definiti al punto C.3 del D.M. 16/1/1996 ed alle limitazioni indicate all'art. 14 della L. 64/1974. L'ampliamento con costruzione da cielo a terra, separato dalla costruzione preesistente mediante giunti, è considerato, ai fini sismici, una nuova costruzione, soggetta alle relative norme sismiche, ivi compresi i citati distacchi stradali. Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezza necessarie a rendere abitabili (a norma dei Regolamenti edilizi) ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono invece ammissibili senza necessità di rispettare i punti C.2 e C.3 del citato decreto 16/1/1996. I suddetti vincoli all'ampliamento ed alle sopraelevazioni dovrebbero essere richiamati anche nelle norme attuative di P.R.G."

4

Sono considerati totale demolizione quegli interventi che prevedono una diversa forma dell'edificio tale da far sì che non sia possibile riutilizzare almeno le strutture verticali preesistenti quali, ad esempio, solo una parte non significativa delle strutture (comunque non inferiore al 70% sia in pianta che in alzato), la realizzazione di interrati o seminterrati nel sedime dell'edificio esistente qualora non presenti, tutti quegli interventi tecnologici e costruttivi che siano logicamente improponibili con il mantenimento dell'esistente, almeno nelle caratteristiche minime enunciate.

2. Gli interventi di demolizione di cui al presente articolo riguardano la demolizione senza ricostruzione.

3. Sono compresi negli interventi di demolizione la risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

4. L'intervento di D è sottoposto a concessione edilizia quando riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. N° 490/1999; è sottoposto ad autorizzazione in tutti gli altri casi.

Art 24. Ricostruzione (RI)

1 Costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria. Nel caso specifico di edifici si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma o un volume lordo diversa da quella dell'edificio preesistente.

2 Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, nonché alle norme antisismiche, l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai

parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

Art 25. Modificazione morfologica del suolo (MM)

- 1 Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano sostanziali modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
- 2 Gli interventi MM sono sottoposti a concessione edilizia e non a DIA solo se comportano modificazioni permanenti e rilevanti.
- 3 Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

Art 26. Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori

1 Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:

- a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- b) vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- c) lapidi e cippi commemorativi;
- d) cabine di pubblici servizi;
- e) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- f) recinzioni;

1
Si veda anche il precedente art. 22.

- g) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- h) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- i) arredi esterni (tralici, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- j) muri, vasche, piscine e altri manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- k) sistemazione aree libere;
- l) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- m) depositi di materiali a cielo aperto;
- n) edilizia funeraria;
- o) edicole e chioschi stabili;



- p) altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- q) installazione antenne di ricezione radiotelevisive;
- r) condizionatori.

TITOLO III COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q.)

Art 27. Definizione e compiti

1 La Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio (C.Q.) è organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio **cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.**

~~2 Ad integrazione delle competenze stabilite dall'art. 3 della L.R. n. 31/02, nel settore urbanistico La Commissione si esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:~~

- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;**
- b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);**
- c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, quali:**
 - strumenti urbanistici generali e varianti **generali;**
 - strumenti attuativi del P.R.G.;
 - ~~decisioni in merito alle osservazioni e opposizioni ai predetti strumenti, nonché sui programmi di cui al 3° comma, art. 20 della L.R. n° 6/95.~~

~~3 Ad integrazione delle competenze stabilite dall'art. 3 della L.R. n. 31/02, nel settore edilizio la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere in merito a:~~

- ~~a) Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);~~
- ~~b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto al comma 5, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, tenendo conto della dichiarazione di indirizzi;~~
- ~~c) per tutti gli interventi da sottoporsi a provvedimenti autorizzatori in materia paesaggistica nonché nel caso di adempimenti relativi ad interventi in zone tutelate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Per tali interventi la Commissione è la struttura in grado di assicurare l'adeguato livello di competenze tecnico~~

~~scientifiche, garantendo la differenziazione tra l'attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico edilizia;~~

~~4 Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere obbligatorio e non vincolante della Commissione soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio:~~

- ~~a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale;~~
- ~~b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche (vedi L.R. 46/88 art. 2 e successive modificazioni ed integrazioni);~~
- ~~c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;~~
- ~~d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico, in presenza di Piani dell'Arredo urbano o altre norme particolari in materia;~~
- ~~e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio;~~
- ~~f) tettoie, piani di carico e pozzi;~~
- ~~g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;~~
- ~~h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);~~

~~i) pertinenze;~~

~~l) interventi di risanamento conservativo;~~

~~m) interventi di restauro;~~

~~n) interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.~~

~~5 Le opere elencate al comma 4 qualora non riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., sono soggette alla sola istruttoria dei competenti uffici comunali, da effettuare a seguito di presentazione di D.I.A. da parte dei soggetti privati. al comma 4 sono soggette alla sola istruttoria dei competenti uffici comunali, preliminarmente al rilascio del provvedimento autorizzativo o di diniego. Qualora lo ritenga opportuno il Responsabile del Servizio interessato può comunque inviare alla Commissione Edilizia la richiesta di realizzazione di opere edilizie od urbanistiche previo completamento dell'istruttoria.~~

Art 28. Composizione e nomina

1 La Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio del Comune è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata in qualità di Presidente senza diritto al voto;
- b) da 5 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti,



geologi, dei geometri e dei periti industriali attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali;

c) da 2 membri, scelti sulla base di idoneo curriculum professionale di coloro che ne facciano richiesta, esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

- 2 La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
- 3 I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
- 4 In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione.
- 5 Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è scelto dal Presidente la Commissione, a rotazione, tra i componenti della Commissione stessa o individuato tra dipendenti in servizio presso l'Ufficio Urbanistica – edilizia privata.
- 6 Ai componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene riconosciuto un gettone di presenza, pari a quello corrisposto ai Consiglieri comunali.

Art 29. Funzionamento

- 1 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Municipale mediamente una volta al mese e comunque almeno 6 volte all'anno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto e pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
- 2 L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Responsabile del Servizio in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della Legge 241/90.
- 3 La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;

b) necessità di sopralluogo. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della C.Q. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Le istanze presentate al protocollo successivamente all'invio della convocazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non verranno, di norma, portate all'attenzione della commissione stessa ma nella seduta successiva.

4 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime, sui progetti dei quali sia stata completata l'istruttoria scritta dell'ufficio tecnico e che abbiano superato positivamente il controllo svolto dagli uffici comunali, i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

E' ammessa, da parte dei richiedenti, la richiesta di riesame di un'istanza già esaminata con parere contrario o favorevole con prescrizioni una sola volta. Analogamente è ammessa la richiesta di riesame di un'istanza che non ha superato positivamente l'istruttoria da parte degli uffici comunali una sola volta.

5 I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. E' presente ai lavori della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

7 Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.

Art 30. Documento guida

1 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio all'atto del suo insediamento, redige un documento guida sui principi e sui criteri compositivi, architettonici e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento



potrà essere integrato e/o modificato ogni qualvolta la Commissione lo ritenga necessario. Nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio tale documento, i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, la dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:

- a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi dell'art. 29 comma 3;
- b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
- c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
- d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
- e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere, riguardanti, in particolare, gli aspetti di completezza e coerenza del progetto, la qualità architettonica e formale, il rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, la correttezza deontologica.

2 La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.

3 Qualora le Commissioni per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.

PARTE SECONDA NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I: CERTIFICATO D'USO

Art 31. Definizione¹

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.

Art 32. Richiesta

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione

sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi del t.u. 445/2000, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile (oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del t.u. 445/2000).

3. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo.

Art 33. Rilascio

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio agli aventi titolo entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

3. Nell'ipotesi di obbligatorietà il certificato d'uso, è allegato in copia alla richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia.

La Circolare della Direzione generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996, prot. n. 1108,4 stabilisce che, nei comuni sismici:

Nel certificato d'uso per le nuove costruzioni è opportuno richiamare anche gli eventuali vincoli di altezza, di distanza dal ciglio opposto della strada, di distacco dagli edifici contigui nonché i vincoli geometrici e tipologici da rispettare ai sensi della normativa sismica (punti C.2, C.3, C.4 e, per gli edifici in muratura, C.5 del D.M. 16/1/1996); nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, vanno specificati eventuali vincoli conservativi posti dalla pianificazione urbanistica o territoriale o paesistica che consentano il ricorso a tecniche di consolidamento anche non espressamente menzionate dalla normativa sismica.(...) Le norme attuative dei vigenti piani regolatori generali che non specificassero adeguatamente i vincoli tipologici e materici da rispettare negli interventi di recupero dovranno perciò essere opportunamente integrate.

4. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta di concessione o autorizzazione, allegando copia della richiesta inoltrata¹.

¹ Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria che nei casi in cui sia facoltativa, ove ritenga preferibile comunque acquisire il certificato, allo scadere dei 10 giorni per il rilascio, può sollecitare, nelle forme di legge, l'adempimento di tale obbligo.

TITOLO II ~~PARERE PREVENTIVO~~ VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art 34. Definizione

1 ~~Il parere preventivo~~ **La valutazione preventiva** è lo strumento con il quale la ~~Commissione Edilizia~~ **lo Sportello Unico, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nei casi previsti dalla legge**, esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito **all'ammissibilità dello stesso**, agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2 ~~Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.~~

Art 35. Richiesta

1. ~~L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare; qualora l'opera edilizia assuma particolare rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi: a) piani urbanistici attuativi; b) immobili vincolati; c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal RUE e/o RE, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.~~

2. **La relazione predisposta dal professionista abilitato dovrà riguardare il progetto preliminare che deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali ~~deve esprimersi la C.E.~~ dovranno esprimersi gli uffici/organismi competenti.** Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:

- a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni

prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della

~~La Legge Regionale n° 33/00, c. c. m., all'art. 8, comma 4, afferma che le valutazioni espresse con il parere preventivo vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo.~~

² I contenuti del progetto preliminare specificati al comma 2 del presente articolo hanno contenuto diverso di quelli del progetto preliminare definito dall'art. 16 della L. 11/2/1994, n° 109, e s.m.i., "Legge quadro in materia di lavori pubblici".

specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;

- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla ~~Commissione Edilizia~~ **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nei casi previsti dalla legge.**

Art 36. Comunicazione

1. ~~Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile del Servizio al richiedente, entro 30 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata.~~

2. ~~Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento.~~

3. ~~Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.~~



TITOLO III CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Art 37. Oggetto

1. ~~La concessione edilizia deve essere richiesta al Responsabile del Servizio per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a), della legge 5/8/1978 n. 457.~~ **Il permesso di costruire è il titolo abilitativo che deve essere richiesto per l'esecuzione degli interventi di seguiti elencati:**

- a) **nuova costruzione con esclusione di quelli che gli strumenti urbanistici comunali individuano come interventi, aventi precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA;**
- b) **ripristino tipologico;**
- c) **ristrutturazione urbanistica.**

2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi del T.U. 267/2000, non è richiesta ~~la concessione~~ **il permesso di costruire**, limitatamente alle opere ingiunte.

3. ~~La concessione edilizia~~ **Il permesso di costruire** può essere: a) gratuita, nei casi previsti dalla legge; b) onerosa. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista; c) convenzionata.

4 Non costituiscono opere di trasformazione urbanistica o edilizia, e quindi non sono soggette a ~~concessione~~ **permesso**, le opere provvisorie di cantiere per la realizzazione di un'opera concessa e le opere temporanee per attività di ricerca di carattere geognostico nel sottosuolo.

5 Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni³ tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**, l'interessato dovrà presentare, nel termine di 30 giorni dalla comunicazione degli uffici, regolare istanza di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**. In corso di validità di una ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative ~~alla concessione~~ **al permesso** vanno richieste come varianti⁴.

Art 38. Soggetti aventi titolo a richiedere ~~la concessione~~ **il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere ~~la concessione~~ **il permesso di costruire** di cui al precedente art. 37 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli

interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; Il titolo deve essere attestato, nei casi sopracitati, dal certificato rilasciato dalla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a

1
Si veda anche l'art. 20, commi 7, 8, e 9, della Legge 1/3/94, n° 153 (Interventi urgenti in favore del cinema).² Nonché quelle opere, per le quali sono previste le procedure di cui al comma 7 dell'art. 4 della Legge n° 493/93, così come modificato con Legge n° 662/96 e con Legge n° 135/97 (Disposizioni urgenti per favorire l'occupazione), art. 11 relativo ai Centri storici.

3
Non sono mai ammesse richieste volte a configurare, complessivamente, un intervento diverso da quello desumibile dalla singole istanze.

4
Eventuali richieste non consentite ai sensi del presente comma non esplicano alcun effetto giuridico.

sei mesi, ovvero, nei soli casi di cui al successivo comma 2, copia conforme dell'atto pubblico in forza del quale è stato acquisito il titolo e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la validità del titolo medesimo. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;

g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

-il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;

-l'assegnatario di terre incolte;

-il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;

-il concessionario di miniere e di beni demaniali;

-colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.



l) In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. La documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere sostituita da una formale dichiarazione, resa ai sensi della vigente legislazione in materia di dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà nel rispetto del D.P.R. 445/2000, allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione, esclusivamente per le zone omogenee di P.R.G. ove non è prevista l'incremento "una tantum" per gli edifici che, alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., risultassero aver saturato gli indici urbanistici previsti.

~~La documentazione dovrà comunque essere regolarizzata prima del rilascio della Concessione Edilizia.~~

Art 39. Avvio del procedimento

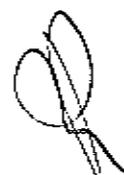
- 1 La richiesta di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** deve essere inoltrata al ~~servizio ambiente~~ **territorio SUE** nel rispetto delle norme in materia di bollo se dovuto;
- 2 A seguito di presentazione di istanza il responsabile del servizio, entro i successivi 15 giorni, individua e comunica al richiedente il nominativo del responsabile di cui agli art.li 4 e seguenti della L.241/90 nonché il termine di conclusione del procedimento.

Art 40. Richiesta, documentazione e procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:
 - a) è compreso nelle tipologie di intervento soggette a permesso ai sensi di legge;
 - b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia costituita dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, dalle prescrizioni contenute

negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati, dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente in materia di requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico - cognitive, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

- 2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico.**
- 3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.**
- 2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento come previsto dalle leggi vigenti. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.**
- 3. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.**
- 4. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.**
- 5. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per**



l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6 bis, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

- 6. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.**
- 7. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico. Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per i progetti particolarmente complessi individuati dal RUE.**
- 8. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.**
- 9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.**
- 10. Fatti salvi i casi di sospensione dell'efficacia di cui all'art. 90, comma 10 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 26 novembre 2010, n. 11 (Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata).**
- 11. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:**

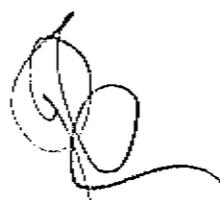
- a) copia del documento comprovante il titolo o idonea dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000;
- b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
- c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (integrati negli elaborati grafici di cui al successivo punto h);
- e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale dichiarate conformi ai sensi del successivo punto l);
- f) rilievo dell'area di intervento¹, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale e a un punto fisso) evidenziate anche tramite il tracciamento di curve di livello riferite sia allo stato precedente che a quello successivo all'intervento, di tutti i fabbricati circostanti e relative distanze, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti, oltre, per gli interventi sull'esistente, al rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100¹, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;

¹ Nel caso di opere per cui sia prevista la Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 della Legge n° 493/93, così come sostituito dalla Legge n° 662/96, la documentazione necessaria va precisata dal R.E., fermo restando che occorre la relazione di cui alla lettera l), con i contenuti e gli effetti previsti ai commi 11 e 12 del citato art. 4 e che, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 135/97, occorre corredare la DIA con l'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

2

Anche per il controllo della applicazione del D.M. 16.01.1996, in particolare i punti C.2 e C.3, devono essere chiaramente indicate le distanze tra i fabbricati, le distanze dalle strade e dal ciglio opposto delle strade e di tutte le aree ad uso pubblico, l'esatta indicazione dell'uso, pubblico o privato, delle aree scoperte limitrofe (Circolare S.P.D.S. di Rimini, prot. 2.639 del 19.02.1997).

- g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- h) elaborati grafici di progetto (in almeno 4 copie) comprendenti:
 - h1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza (da manufatti e infrastrutture esistenti o progettate), l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, le parti di suolo impermeabilizzato e quant'altro possa occorrere al



fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- h2) prospetti in scala 1:100 o 1:50' dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- h3) piante in scala 1:100 o 1:50' di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali. Nella pianta relativa al piano terra (o più prossimo al medesimo) dovranno essere evidenziate idonee quote altimetriche anche mediante il tracciamento di curve di livello sia dello stato precedente che quello successivo l'intervento, riferite ad un punto fisso di cui alla precedente lettera f) e al successivo art. 61, oltre a tutte le sistemazioni esterne anche delle opere a verde;
- h4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 o 1:50', indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le

1

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la scala dei disegni non dovrà essere inferiore a 1:50.

2

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la scala dei disegni non dovrà essere inferiore a 1:50.

3

Ibidem nota precedente

4

La Circ. della Direzione generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. n. 11084 stabilisce che, nei Comuni sismici: "Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più u.i., qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera i) che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione di cui alla lettera h.4 va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti. Ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. 35/84 e s.m. potrà anche essere sufficiente basare la suddetta dimostrazione su un rilievo eseguito con metodologia equiparabile a quella proposta dalla Regione Emilia Romagna per i Piani di recupero nel progetto di Regolamento regionale "Indirizzi per la progettazione, contenuti e requisiti di completezza dei progetti esecutivi di interventi sul patrimonio edilizio esistente in zone sismiche" pubblicato sul Supplemento al B.U.R. n. 328 del 10/5/1989".

demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare; le campiture dovranno essere indelebili e uniformarsi alle indicazioni fornite dal Servizio Ambiente e Territorio;

- h5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 o 1:50 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se

posti in batteria);

-tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;

-eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere; -tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);

-impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;

-posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;

-particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

-posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

-ogni altra informazione considerata utile per la corretta comprensione del progetto;

h6) evidenziazione delle precedenti pratiche edilizie con i soli riferimenti necessari per l'individuazione da parte degli uffici comunali (concessioni, autorizzazioni, sia ordinarie che in sanatoria) che abbiano interessato l'immobile oggetto dell'intervento;

h7) indicazione, nelle intestazioni dei documenti ed elaborati, della definizione del tipo di intervento così come risulta dal precedente art. 12;

i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato, oltre alla dettagliata illustrazione delle soluzioni progettuali e dei materiali utilizzati. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente Regolamento;

l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui agli artt. 359 e 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la scala dei disegni non dovrà essere inferiore a 1:50.

Ovvero certificazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai fini della conformità.

34

Inoltre va asseverata la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;

m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;

n) dichiarazione firmata dal progettista, ai sensi dell'art. 1 della legge n° 13/1989 e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;



- o) Pareri e/o specifiche richieste di cui al Decreto Legislativo n° 490/1999 se necessari;
- p) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);

q) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni'. Nel caso di attività produttive caratterizzate da significative integrazioni con l'ambiente (Del G.R. 477/1995) il parere dell' AUSL viene rilasciato in forma congiunta con ARPA su richiesta del privato a meno che sia stato istituito lo sportello unico. In quest'ultimo caso la certificazione viene acquisita dallo stesso.

r) documentazione per la prevenzione incendi:

r1) dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del proprietario dell'immobile e del tecnico abilitato dalla quale risulti l'impegno ad ottenere il nulla osta dei VV.F. almeno sei mesi prima dell'agibilità/abitabilità.

r2) nel progetto devono essere indicati i requisiti minimi di prevenzione incendi (uscite sicurezza, vie di fuga, idranti, estintori, ecc.);

s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

s1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D. Lgs. N° 152/1999, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni)';

s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988¹;

1

Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti con regolamenti in attuazione dell'art. 20 della Legge n° 59/97, Allegato 1, punti 7, 11, 14, 15, 37, 104 e 109.

2

Si veda anche quanto stabilito dalla Legge 5/2/1992, n° 104, art. 24 e D.P.R. 24/7/1996, n° 503 in materia di barriere architettoniche.

3

Vedi anche L.R. n. 44 del 19/4/1995 in materia di controlli ambientali e delibera di Giunta Regionale n° 477 del 21/2/1995 in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

4

Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della Legge n° 59/97, Allegato 1, punti 7, 11, 14, 15, 37, 104 e 109.

- s3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);

- s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991¹ nonché nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 della L. 447/95 ed art. 8 DPCM 14/11/97 e ciò ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95;
- s5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 (vincolo idrogeologico) e della delibera della G.R. 11/07/2000, n° 117;
- t) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita)²;
 - t4) certificato storico catastale;
- u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, ecc..., prescritti.

12. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati: -rilievo del verde; -costruzioni e manufatti esistenti; -elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù; -viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

¹ Con interpretazione Circolare Ministero LL.PP. n° 218/24/3 del 9/1/1996.

² Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della Legge n° 59/97, Allegato 1, punti 7, 11, 14, 15, 37, 104 e 109; vedi anche L. 26/10/1995, n° 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

³ Vedi delibera di Consiglio Regionale n.378 del 24/7/1996 in attuazione della L. 9/5/75, n. 153, recante "Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura".

f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

13. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88'. In materia di V.I.A. si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 12/04/96, D.P.R. 348 del 02/09/99, D.P.C.M. 03/09/99, art. 150 della L.R. 18/05/99, n° 9.

14. Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

15. La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

Art 41. Elaborati di rilievo e progetto riguardanti le "Modificazioni morfologiche del suolo"

1 Per gli interventi di modificazione morfologica del suolo di cui all'art. 25 gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 40, secondo comma, lettere d), e), f), g), h), i), l), s), e terzo comma, a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

Art 42. Procedure per il controllo dei progetti

1 Ai fini del rilascio ~~della concessione~~ **del permesso di costruire**, gli Uffici comunali verificano;

a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;

b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto e riportino ogni elemento necessario alla corretta valutazione del progetto e la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica

1

Il richiedente dovrà presentare idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione d'impatto ambientale da parte del Ministero dell'Ambiente. Per gli interventi sottoposti a V.I.A., di competenza regionale, si veda il D.P.R. 12/4/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n° 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale".

c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta e sia ammissibile dal P.R.G.; d) nel caso di avvenuto rilascio del certificato d'uso, che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso; in assenza del certificato d'uso la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie.

2 Le verifiche (che devono avvenire rispettando la progressione del numero del protocollo di presentazione) di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista. In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio della ~~concessione edilizia~~ **del permesso di costruire** è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal R.E.

~~3 Entro il termine perentorio di quindici giorni lavorativi dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere, in un'unica soluzione, l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.~~

~~4 La richiesta di concessione edilizia che non contenga la documentazione prevista è sospesa. Della sospensione viene data comunicazione con la contestuale richiesta di integrazione. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio.~~

~~5 Effettuata l'istruttoria e le verifiche di cui ai punti precedenti l'istanza viene sottoposta al parere della C.E. se necessario altrimenti il procedimento si conclude nei termini indicati con l'adozione del provvedimento finale sulla base della proposta formulata dal responsabile del procedimento.~~

~~6 Entro i termini di cui al precedente comma il responsabile del procedimento deve chiedere il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro i suddetti termini il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente relazionando sui motivi del mancato rispetto dei termini.~~

~~7 Il controllo degli uffici comunali, in particolari casi su richiesta della C.E., potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.~~

~~Spetta agli uffici comunali, sino alla operatività dello Sportello Unico (ai sensi della L. 447/98 e sue s.m. nonché della delibera G.R. n. 1367/99), verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto, oltre che alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentiti dalle N.T.A. del P.R.G., la correttezza delle metodologie di intervento e la rispondenza alle leggi di settore ed in particolare: D. Lgs. 11/02/98, n° 32 (distributori carburanti); D. Lgs. 31/03/98, n° 112 (sportello unico att. prod.); D.P.R. 31/03/98, n° 114 (disciplina del commercio); L.R.~~

~~05/07/99, n° 14 (grandi strutture di vendita) delibera di G.R. 26/07/99, n° 1367 (sportello unico))~~

Art 43. Documenti da presentare prima del rilascio della ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire

- 1 Nel caso che il richiedente abbia prodotto dichiarazione sostitutiva come previsto dagli articoli precedenti prima del rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire** gli uffici devono aver effettuato i controlli relativi.
- 2 Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire** dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203¹.
- 3 Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore si applicano le disposizioni introdotte dal D.P.R. 30/04/99, n° 162

Art 44. Rilascio della concessione edilizia

- 1 Conclusa l'attività istruttoria ed eventualmente acquisito il parere della ~~Commissione edilizia comunale~~ **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)**, il responsabile del procedimento formula una proposta motivata all'autorità competente ad emanare il provvedimento conclusivo, come indicato dall'art. 42.
- 2 Il provvedimento conclusivo deve essere adottato dal Responsabile del Servizio come indicato dall'art. 39.
- 3 Qualora il parere della ~~C.C.~~ **CQAP** sia favorevole con osservazioni, il Responsabile del Servizio di norma inserisce tali osservazioni come prescrizioni nell'atto di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**. Le determinazioni del Responsabile del Servizio sulla richiesta di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** in contrasto con il parere della ~~C.C.~~ **CQAP**, sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla ~~C.C.~~ **CQAP**.
- 4 ~~Il termine di cui al comma 2 è interrotto nel caso in cui il Responsabile del Servizio faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e decorrono nuovamente e per intero dalla ricezione degli atti. Devono comunque essere rispettate le norme previste dalla L. n. 662/96 in materia di termini.~~
- 5 ~~Le disposizioni di cui al precedente comma 2 non si applicano nel caso di richiesta di concessione di sanatoria (art. 13 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui al decreto Legislativo n° 490/1999.~~
- 6 ~~Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Responsabile del Servizio di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.~~
- 7 ~~Decorso inutilmente il termine di cui al comma 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.~~
- 8 ~~Gli oneri finanziari relativi alla attività del commissario di cui al presente comma sono a~~

~~carico del comune interessato con obbligo di rivalsa nei confronti del responsabile del servizio nel caso di dolo o colpa grave.~~

1

Si veda la circolare esplicativa in attuazione della Legge Regionale 23/10/1989, n° 36, pubblicata sul B.U.R.-parte 2 n. 6- del 28/2/1990, n° 19 e l'eventuale regolamento attuativo del punto 109 dell'Allegato 1 alla L. n. 59/97.

~~9 La concessione edilizia viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori rispettivamente di un anno dal ritiro e di tre anni dall'inizio lavori.~~

~~10 Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio, per comprovati motivi estranei alla volontà del titolare della concessione, sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.~~

4 La concessione edilizia Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.

5 Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

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

7 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 completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

8 La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

9 La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

10 Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

Art 45. ~~Atto di concessione~~ permesso di costruire

- ²
- 1 L'atto di ~~concessione~~ **permesso di costruire** deve contenere:
- a) gli estremi della richiesta e ~~della concessione~~ **del permesso;**
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare ~~della concessione~~ **del permesso;**
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che sono parte integrante ~~della concessione~~ **del permesso** e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente ~~la concessione~~ **il permesso;**
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale ~~la concessione~~ **il permesso** è subordinata;
 - g) gli estremi delle deliberazioni adottate dal Comune di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; ~~la concessione~~ **il permesso** deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, ~~della Commissione Edilizia~~ **della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio** compreso le eventuali osservazioni; qualora le decisioni del Responsabile del Servizio non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
 - j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del richiedente;
 - l) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza ~~della concessione~~ **del permesso.**

2 Ove necessaria, fa parte integrante ~~della concessione~~ **del permesso di costruire** anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

1

Nel caso di ordinarie esecuzioni edilizie di norma tale termine non sarà prorogato per un periodo superiore ad un anno. In caso di opere di eccezionale portata o dimensione o complessità tecnologica la proroga potrà essere concessa fino ad un massimo di anni 3.

2

L'atto di ~~concessione~~ **permesso di costruire** viene rilasciato dal Responsabile del Servizio su proposta del Responsabile del procedimento eventualmente sentita la Commissione Edilizia; emana i suoi effetti solamente dopo la firma del Responsabile del Servizio.

3 ~~La concessione~~ **Il permesso di costruire** deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- a) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna dei punti fissi di linea e di livello, laddove prescritti, ai sensi dell'art. 61 del Regolamento Edilizio.
- b) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- c) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta deposito delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso gli uffici competenti, ai sensi delle Leggi n° 1086/71 e n° 64/74¹ nel rispetto di cui alla L.R. 3/99 agli artt. 149 e seguenti;
- d) di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori, del responsabile dei lavori e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori², e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- e) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge n° 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- f) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile da area pubblica, una apposita tabella recante gli estremi ~~della concessione edilizia~~ **del permesso di costruire**, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi e degli nominativi indicati al precedente punto d);
- g) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia ~~della concessione~~ **del permesso di costruire** e degli elaborati allegati oltre ai documenti previsti dal D. Lgs. n° 494/1996;
- h) di richiedere le eventuali visite di controllo;
- i) di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- j) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- k) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;



- l) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - m) di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 70 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nullastata sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciato ~~la concessione~~ **il permesso di costruire** può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art 46. Contributo per il rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire

- 1 Il rilascio ~~della concessione~~ **del permesso di costruire** comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione **fatti salvi i casi di esonero previsti dalla normativa vigente.**

¹ Per le opere soggette al D.P.R. 22/4/1994, n° 425 (collaudo statico), si vedano le innovazioni introdotte con l'art. 2 del medesimo provvedimento.

²

Ai sensi del D. Lgs. N° 494/1996 e successive modifiche e integrazioni.

- 2 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi ~~in applicazione della Legge n° 10/1977 e s.m.~~ **di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un aumento del carico urbanistico** nel rispetto delle disposizioni regionali, che stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.
- 3 La misura degli oneri di urbanizzazione dovuti deriva dall'applicazione, all'intervento edilizio da realizzare e per la zona in cui si colloca, delle relative Tabelle parametriche regionali. ~~Entro il 30 dicembre di ogni anno, l'Amministrazione comunale provvede all'aggiornamento dei valori del costo di costruzione e periodicamente all'aggiornamento dei contenuti delle Tabelle parametriche regionali, sulla base delle determinazioni della Regione.~~
- 4 Lo schema di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è formulato, come modello, dal Servizio ~~Ambiente e Territorio~~ **Urbanistica - Edilizia Privata.**
- 5 Lo schema di calcolo comprende anche la specifica degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelli necessari alla risistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche a seguito di attività estrattive.
- 6 Il contributo afferente il costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere edilizie, in applicazione della Legge n° 10/1977 e delle disposizioni regionali.
- 7 La misura del contributo afferente il costo di costruzione dovuto deriva dall'applicazione,

all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa Tabella e dello schema di calcolo formulato, come modello, dal Servizio Ambiente e Territorio Urbanistica - Edilizia Privata.

Art 47. ~~Concessione~~ Permesso di costruire in deroga

- 1 ~~La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse generale ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o infraregionali. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.~~
- 2 ~~La concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio previo parere vincolante del Consiglio Comunale. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.~~
- 3 ~~Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse generale, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).~~
- 4 Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n° 490/1999.
- 5 In tema di agriturismo sono applicabili le deroghe previste dall'art. 3 della L. 13/89 e dalla Circolare n° 19 del 24/04/95 emessa dagli Assessorati alla Sanità ed all'Edilizia in materia di agriturismo.

Art 48. Atti di ritiro della concessione edilizia

- 1 Il diritto alla concessione edilizia decade nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine;
 - b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
- 2 La concessione edilizia viene revocata nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. j), dell'art. 45;
 - b) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o del primo solaio fuori terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
- 3 La concessione edilizia può essere annullata in via di autotutela amministrativa qualora ne ricorrano le condizioni.



- 4 La decadenza, la revoca o l'annullamento vengono dichiarate dal Responsabile del Servizio con apposito atto motivato e notificata agli interessati.
- 5 Per opere già iniziate, in caso di revoca annullamento o decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
- 6 Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art 49. Pubblicità della concessione e responsabilità

- 1 Le concessioni edilizie rilasciate dal Responsabile del Servizio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
- 2 Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione edilizia, e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o regolamenti o con le prescrizioni di P.R.G. o del Piano particolareggiato di attuazione.
- 3 La richiesta di visione degli atti della concessione ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa esatta citazione degli elementi identificativi della concessione stessa, nonché pagamento di un corrispettivo per le spese di copia; l'entità del corrispettivo è stabilita in via preventiva dal Responsabile del Servizio.
- 4 Il rilascio della concessione fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

TITOLO IV AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art 50. Oggetto

- 1 L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Responsabile del Servizio per le seguenti opere:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
 - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 Legge n° 94/1982);
 - d) occupazione di suolo, nelle aree urbane interne al perimetro di centro abitato, mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n° 490/1999, con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. n° 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
 - e) opere di demolizione, scavi e reinterri, che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999, fermo restando l'obbligo di autorizzazione comunale per le attività estrattive ai sensi dell'art. 11 della L.R. n 17/1991 relativa alla disciplina delle attività estrattive;
 - f) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi nel rispetto della L. 30/04/99 n° 136, art. 28;

- g) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari (all'interno del perimetro di centro abitato), ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989¹;
 - h) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989;
 - i) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della Legge Regionale n° 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - j) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie elencate all'art. 26;
 - k) recinzioni;
- 2 Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. n° 490/1999; in tal caso sono soggetti a approvazione della Soprintendenza (art.23 d.lgs. 490/99)³ e ad autorizzazione comunale;
- 3 Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
- 4 Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile del Servizio regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.

¹ Ferma restando la necessità di autorizzazione di cui al R. D. 11/12/1933, n° 1775 e s. m.. Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della L. n° 59/97, allegato 1 punto 49.

² Si veda anche quanto stabilito dal comma 90 dell'art. 17 della L. n° 127/97.

³ Fatta eccezione per gli interventi di coltivazione di cave, soggetti ad autorizzazione anche in caso di vincolo.

Art 51. Richiesta e documentazione

- 1 La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. 2 Alla richiesta devono sempre essere allegati i documenti indicati all'art. 40, secondo comma, in relazione al tipo di intervento proposto.
- 3 Alla richiesta di autorizzazione devono essere allegati gli elaborati grafici di rilievo e di progetto, in quanto necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire. Per tali elaborati valgono le stesse prescrizioni di cui al titolo III.
- 4 Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.



- 5 La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

Art 52. Procedura per il controllo dei progetti¹

1 Valgono le medesime procedure previste all'art. 42. 2 Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia per la Qualità Architettonica e il Paesaggio² esprime il proprio parere nei casi previsti .

Art 53. Rilascio dell'autorizzazione edilizia

- 1 Per il rilascio delle autorizzazioni si applicano le norme di cui all'art. 43 (una volta espletate le eventuali procedure di cui all'art. 42) relativo al rilascio delle concessioni.
- 2 Qualora il Responsabile del Servizio non si pronunci entro il termine di novanta giorni, purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'istanza si intende accolta. Di essa tiene luogo una copia della domanda inoltrata in cui risulti la data di presentazione.
- 3 La disposizione di cui al precedente comma 2 non si applica nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. n° 490/1999.4 L'autorizzazione edilizia viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori. 5 Gli atti di ritiro sono i medesimi di cui all'art. 48.

¹ Si vedano anche le procedure, quando ammesse, previste dal comma 7, art. 4, della L. n° 493/93 così come sostituito dal comma 60, art. 2, della L. n° 662/96.

² Si tratta dei casi previsti dell'art. 27, comma 4, del presente Regolamento Edilizio.

TITOLO V DISPOSIZIONI VARIE

Art 54. Volture

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Responsabile del Servizio ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art 55. Opere pubbliche di iniziativa comunale

- 1 Le opere pubbliche di iniziativa comunale o di altro Ente approvate con idoneo provvedimento comunale non necessitano della concessione edilizia.
- 2 I progetti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed

edilizie nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

- 3 I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie. Sulle attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (Del G.R. 477/1995) il parere di dell'AUSL deve essere rilasciato in forma congiunta con ARPA.
- 4 Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento previsto e nel rispetto delle normative vigente per i diversi tipi di opere e delle direttive CNR in materia.
- 5 Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

~~TITOLO VI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ~~

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE (CIL) E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

Art 55 bis. Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

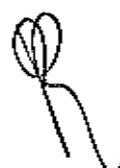
1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere



temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
 - g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;
 - i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;
 - l) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;
 - n) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);
 - o) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.
2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.
 3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:
- a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;
 - b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
 - c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.
5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere. Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.
6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7.
7. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle



normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

Art 56. ~~D.I.A. denuncia asseverata di inizio di attività~~⁴ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

- ~~1- I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537: a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni; c) recinzioni, muri di cinta e cancellate; d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria; e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;~~
- ~~f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;~~
- ~~g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;~~
- ~~h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato²⁻ 2- La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:~~
- ~~a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n° 490/1999, e Legge 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 103, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;~~
- ~~b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.~~

4

Si ricorda che rispetto ad interventi ammessi ad asseverazione (in casi di interventi richiedenti concessione o autorizzazione edilizia il parere riguardante lo fattispecie indicato è già comprensivo del nulla

esta) e riguardanti locali strutture — edifici industriali e artigianali con più di tre operai, il titolare dell'attività (quasi sempre avente titolo per tali tipologie di intervento) è penalmente obbligato, ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. n° 303/1956, a notificare preventivamente (almeno 30 gg. prima dell'inizio) i progetti di tali interventi dell'organo di controllo al fine di ottenere il relativo nulla osta. Può essere opportuno inserire tale informazione in calce sotto forma di nota bene anche perché all'entrata in vigore delle norme del D. Lgs. n° 626/04 la responsabilità (penale) di scelte progettuali non conformi alle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza del lavoro ricade sul progettista.

2

La facoltà del D.I.A., in questo caso, è limitata agli interventi interni al perimetro di centro abitato, che non possano soddisfare altrimenti la dotazione di parcheggi pertinenziali di cui alla Legge n° 122/1989 e che siano stati realizzati con atto concessorio rilasciato prima della entrata in vigore della legge medesima.

- ~~3 La denuncia di cui al comma deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.~~
- ~~4 La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 e' sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.~~
- ~~5 L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.~~
- ~~6 Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato ⁴.~~
- ~~7 Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 6, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.~~
- ~~8 L'esecuzione di opere in assenza o in difformità dalla denuncia di cui al comma 1 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n° 47.~~
- ~~9 Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati oltre agli elaborati ad esse allegati.~~
- ~~10 Nei casi di cui al comma 1, il Responsabile del Servizio, ove entro il termine indicato al comma 6 riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati~~

~~l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni e integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione :~~

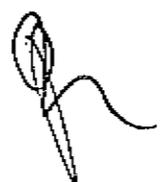
- 1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:**
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 55 bis, comma 4;**
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 55 bis, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;**
 - c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;**
 - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 15/2013, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);**
 - e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;**
 - f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;**
 - g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22 L.R. 15/2013;**
 - h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);**
 - i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato alla L.R. 15/2013;**
 - l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;**
 - m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;**
 - n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;**
 - o) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.**
 - p) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato alla L.R.**

15/2013.

- 2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.**
- 3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.**
- 4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.**

Art 56 bis. Disciplina della SCIA

- 1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:
a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13 L.R. 15/2013;
b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 L.R. 15/2013, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21 L.R. 15/2013, ove acquisita.**
- 2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'articolo 9, comma 5 L.R. 15/2013, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5 L.R.**



15/2013, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

- 3. Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c) L.R. 15/2013.**
- 4. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare ai sensi del comma 3 e:**
 - a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;**
 - b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.**
- 5. Entro i trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.**
- 6. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.**
- 7. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.**
- 8. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 L.R. 15/2013, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.**
- 9. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.**
- 10. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 9 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8.**

11. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
12. Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.
13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

Art 56 ter. SCIA con inizio lavori differito

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi da 4 a 8 L.R. 15/2013, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.
2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'articolo 4, comma 5 L.R. 15/2013. In tale caso, i trenta giorni per il controllo di cui all'articolo 14, comma 5 L.R. 15/2013, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.
3. La SCIA con inizio dei lavori differito è efficace dalla data indicata ai sensi del comma 1 o dal conseguimento di tutti gli atti di assenso di cui al comma 2.

Art 56 quater. Validità della SCIA

1. I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorso tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.
2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.
3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 14, commi 1 e 2 L.R. 15/2013, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4,



lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 14, commi 7 e 8 L.R. 15/2013, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.

4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

~~1~~
~~Gli elaborati o la documentazione sono i medesimi previsti per le opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia.~~

~~2~~
~~In caso di lievi difformità o carenza della denuncia presentata il Responsabile del Servizio può, in luogo dell'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, interrompere i termini di cui al comma 6~~

TITOLO VII PIANI ATTUATIVI

Art 57. Definizione

1 Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione .

Art 58. Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta

- 1 Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune qualora questo sia dotato di Piani Pluriennali di Attuazione (PPA). Ottenuta l'autorizzazione a cura del responsabile del servizio da rilasciarsi entro 15 giorni dalla richiesta, i proprietari inoltrano il Piano per la relativa approvazione.
- 2 La richiesta di approvazione, inviata al Responsabile del Servizio e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
- 3 La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. , è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione,

- redditi, ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le curve di livello comprendente:
- a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;

richiedendo l'integrazione o la regolarizzazione della denuncia. I termini decorrono di nuovo e per intero dal momento dell'integrazione o della regolarizzazione. Qualora queste ultime siano ancora difformi o carenti si procederà ai sensi dei commi 7 e 10.

- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
- 7) dichiarazione asseverata ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale che il Piano Particolareggiato è conforme alle norme di P.R.G. e R.E. e interessa o meno:

- . zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999;
- . zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;
- . zone territoriali omogenee A o aree o zone di interesse ambientale;
- . aree soggette a consolidamento dell'abitato.

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate



inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.) e relativa previsione di spesa;
- 4) Norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;

La Circ. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici: "Va specificato che se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali (si veda la metodologia proposta dal già citato progetto di R.R. pubblicato sul suppl. al B.U.R. n. 328/1989) esse possono essere allegate alla domanda di concessione edilizia degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui (art.8, quarto comma, della L.R. 35/1984 e s.m.)".

- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria Sf;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;

- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

La circolare della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/96, prot. n. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici:

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA'

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge'.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione'.

In materia di V.I.A si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. 12/04/96, D.P.R. 348 del 02/09/99, D.P.C.M. 03/09/99, art. 150 della L.R. 18/05/99, n° 9.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede: -la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;

Occorre ricordare che (fino all'emanazione di eventuali indirizzi regionali ai sensi dell'art. 6, lettera e, della L.R. 35/1984 e s.m.) la relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974, con riferimento al D.M. 11/3/1988.

¹Vedasi anche la Circ. del Ministero LL.PP. n. 218/24/3 del 9/1/1996.

In realtà il richiedente dovrà presentare idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione d'impatto ambientale da parte del Ministero dell'Ambiente. Per gli interventi sottoposti a V.I.A., di competenza regionale, si veda il D.P.R.12/4/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n.146 , concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale".

- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata dai competenti organi comunali ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI¹

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. n° 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state

rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
4. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
6. Parere di conformità geomorfologica del competente Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/1974; detto parere va acquisito prima della definitiva approvazione del piano attuativo;

La Circ. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici: "Va menzionata la necessità del parere del competente Servizio provinciale per la Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974". Il parere di conformità geomorfologica va acquisito prima della definitiva approvazione del Piano attuativo (Circolare dell'Assessore regionale alla Difesa del suolo n. 23960/20.1 dell'8.9.1983).

7. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
8. Parere AUSL-ARPA ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/82 e succ. mod..

Art 59. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area ed è sottoposto a specifico parere AUSL-ARPA) ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/82 e succ. mod..

Art 60. Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n° 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure previste dalle normative di riferimento. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure previste dalla normativa di riferimento.



PARTE TERZA NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art 61. Punti fissi di linea e di livello

- 1 Prima di iniziare i lavori il concessionario é tenuto a dichiarare, congiuntamente con il tecnico progettista e il direttore dei lavori, l'esatto posizionamento sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione.
- 2 Le operazioni di verifica di cui al successivo terzo comma del presente articolo sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e/o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un tecnico comunale¹.
- 3 La planimetria indicante tali capisaldi è trasmessa, contestualmente all'inizio dei lavori, al Comune e deve essere coerente con gli elaborati allegati alla richiesta di concessione edilizia. Gli uffici preposti possono eseguire in qualsiasi momento le verifiche di quanto previsto dal presente articolo.
- 4 Le procedure previste dal presente articolo, e dai seguenti 62, 63, 64 e 65 si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. al sensi del precedente art. 56 o autorizzazione edilizia.

Art 62. Comunicazione di inizio dei lavori

- 1 Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Responsabile del Servizio la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, almeno 5 giorni prima dell'inizio. La comunicazione deve essere sottoscritta anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
- 2 Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione, della sorveglianza e della sicurezza sul cantiere. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile del Servizio entro 15 giorni.
- 3 Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere;

¹

Tali verifiche saranno effettuate entro 20 giorni dalla richiesta o comunicazione. In caso, entro tale termine, non si proceda alla verifica il concessionario potrà comunque dare inizio ai lavori in ottemperanza a quanto dichiarato trovando applicazione l'art. 481 del codice penale nei confronti del direttore dei lavori.

²

La Circolare della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che: "Alla comunicazione di inizio lavori va allegata la ricevuta di avvenuto deposito ai sensi della legislazione sismica (art. 3 della L.R. 35/1984 e s.m.) ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico (art.6, comma 1, lettera b della L.R. 35/1984 e s.m.), l'autorizzazione di cui all'art. 18 della L. n. 64/1974. Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo competente per territorio (L.R. 35/1984 e s.m., art. 3, comma 2)". Trattandosi di compiti trasferiti ai Comuni ai sensi dell'art. 149 della Legge Regionale n° 3/1999 è sufficiente comunicare il numero di protocollo generale o speciale dell'avvenuto deposito.

- d) la documentazione di cui al precedente art. 61;
- e) la documentazione relativa allo smaltimento dei rifiuti prodotti dalla attività di cantiere ai sensi del vigente Regolamento sullo smaltimento dei rifiuti e delle disposizioni della programmazione provinciale.

Art 63. *Vigilanza durante l'esecuzione delle opere*²

- 1 Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile del Servizio che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della Polizia Municipale e delle strutture sanitarie territoriali.
- 2 La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
- 3 Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione, autorizzazione o D.I.A., del nominativo del committente, del progettista, del direttore lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, dei soggetti previsti dal D. Lgs. n° 494/1996, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
- 4 Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n° 47/1985.
- 5 Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.
- 6 In caso di mancanza o incompletezza della tabella di cui al precedente comma 3, si applica la sanzione amministrativa nella misura fissa di £ 500.000.

Art 64. *Conduzione del cantiere*³

- 1 In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. In particolare nell'organizzazione e conduzione del cantiere debbono essere rispettati gli obblighi sanciti dal Decreto Legislativo n° 494/1996 e successive modifiche e integrazioni.
- 2 Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
- 3 Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è

responsabile.

- 4 I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

¹

Si tratta di integrare la documentazione richiesta al punto s.4) del precedente art.40. Si vedano anche in proposito le prescrizioni di cui all'art. 8 della L. 24/10/1995, n. 447.

² Si vedano anche gli obblighi di cui al D. Lgs. 14/8/1996, n. 494 sulla sicurezza dei cantieri.

³

Ibidem nota precedente.

- 5 Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.
- 6 Al fine del contenimento dei disagi durante l'esecuzione delle opere i cantieri dovranno rispettare orari di lavoro da fissarsi tramite determinazione del Responsabile del Servizio.
- 7 Qualora le attività lavorative di cantiere eccedano i livelli acustici di norma dovrà essere richiesta specifica deroga per lavorazioni temporanee di cui all'art. 6 della L.447/95 ed art. 1 comma 4 del D.P.C.M. 1/3/91.

Art 65. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

- 1 Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del Servizio che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
- 2 I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D. Lgs. n° 490/1999).

Art 66. Varianti ai progetti

- 1 Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali¹ e non essenziali.
- 2 Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 1 della L.R. n° 46/88²

¹

La Circ. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici:

"Ai sensi dell'art. 1, lettera e), della L.R. 46/1988, nei comuni sismici le varianti "essenziali" ricomprendono tutte le violazioni alla normativa sismica che non attengano a meri fatti procedurali. Coordinando la normativa sismica e quella urbanistico-edilizia, per evitare la formazione di abusi sismici e, conseguentemente, anche edilizi, avremo che:

-per una variazione "essenziale" ai sensi dell'art. 1 della L.R. 46/1988 che implichi anche variazione "sostanziale" ai sensi dell'art. 3, comma 7, della L.R. 35/1984 e s.m. ed ai sensi dell'art. 6, comma 1, del R.R. 33/1986 e s.m., i lavori potranno essere proseguiti solo in presenza della nuova concessione edilizia e della ricevuta di avvenuto deposito, al Servizio Provinciale per la Difesa del suolo, dei nuovi elaborati di progetto esecutivo. Se invece la variazione "essenziale" non modifica sostanzialmente gli effetti delle azioni sismiche o non porta a destinazioni di rilevante interesse pubblico, per la prosecuzione dei lavori basterà la nuova concessione edilizia: dovrà comunque essere trasmessa al S.P.D.S., prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo, con eventuali calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi della concessione edilizia, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato (art. 7 L.R. 35/1984 e s.m.). La delibera di Consiglio regionale prevista alla lettera b del secondo comma dell'art. 6 della L.R. 35/1984 e s.m. specificherà quali siano le variazioni "sostanziali" ai fini sismici per le quali è necessario il deposito preventivo ovvero l'autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 6 del R.R. 33/86 e s.m.".

2

Il testo dell'art. 1 della L.R. n.46/88 e successive modificazioni ed integrazioni, è il seguente:

1. Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti;
- b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc., con

esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti

ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

- c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma,

3 Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Responsabile del Servizio, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

4 Sono varianti non essenziali¹ quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare: -quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85¹. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione

alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza; e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;

f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli

strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonchè effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

1

La Circ. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici: "per una variante al progetto edilizio corrispondente ai casi previsti all'art. 15 della L.47/85 (e che quindi non dia luogo alla sospensione dei lavori) e che non sia "sostanziale" ai fini sismici i lavori possono essere proseguiti e la concessione in variante può essere richiesta al comune prima della fine dei lavori; dovrà essere comunque trasmessa al S.P.D.S., prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo variato, con eventuali calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi di richiesta al comune della concessione edilizia in variante, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato (art.7 della L. R. 35/1984 e s. m.). Se invece la variante ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985 comporta una variazione "sostanziale " a fini sismici occorrerà sospendere i lavori per riprenderli solo dopo l'avvenuto deposito al S.P.D.S. del nuovo progetto esecutivo, corredato dei relativi calcoli e relazioni nonchè della copia del progetto edilizio variato con gli estremi della richiesta al comune della concessione edilizia variante. Occorrerà attenersi a criteri analoghi per le varianti che non siano "essenziali" ai sensi dell'art.1 della L. R. 6/1988 né possano identificarsi con varianti ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985".

2

Il testo dell'art. 15 della Legge n. 47/85 è il seguente:

-VARIANTI IN CORSO D'OPERA Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5/8/1978, n.457. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della legge 28/1/1977, n.10, come modificato dall'art. 20 della presente legge.

idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985;

-quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

5 La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 40;

b) per le varianti di cui al comma 4:

-domanda al Responsabile del Servizio;

-elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (come punto h dell'art. 40);

-gli altri elaborati previsti dall'art. 40 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.

6 La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo se dovuto.

¹ Per le varianti che coincidono con quelle previste al comma 7, lettera g, dell'art. 4 della L. n° 493/93, così come sostituito dal comma 60, art. 2, della L. n° 662/96, è prevista la procedura della DIA.

TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

~~Art 67. Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia~~ **Certificato di conformità edilizia e agibilità**

~~1 L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al Responsabile del Servizio entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno e a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori;~~

~~2 Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti: a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 68, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'art. 68; b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica, ove presenti e certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974; c) certificato finale di prevenzione incendi (ovvero certificazione di tecnico abilitato ai sensi dell'art. 3) del d.p.r. 12.01.98 n. 37) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio; d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune; e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/98. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte; f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;~~



La dichiarazione di conformità è sufficiente nei casi previsti al comma 6 dell'art. 68 del presente regolamento.

La Cir. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. n. 44084 stabilisce che, nei comuni sismici:

«Va specificato che il certificato di conformità di cui all'art. 28 della L. n. 64/1974 è richiesto solo per le opere di rilevante interesse pubblico, mentre per le altre opere è da allegare la dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto depositato ed alle norme della L. n. 64/1974 e della L. R. 35/1984 e s.m. art. 7 della L. R. 35/1984 e s.m.»

Si vedano eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della L. n. 59/97 (Allegato 1, punti 11, 14, 15, 37, 104, 109).

Ove il Direttore dei Lavori sia da individuare ai sensi di legge.

«Ibidem» nota 3 alla pagina precedente.

Vedi nota precedente:

- g) ~~domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D. Lgs. n° 152/1999 e della Legge regionale n° 7/93 e successive modificazioni;~~
- h) ~~dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);~~
- i) ~~documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie e delle ricevute;~~
- l) ~~autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;~~
- m) ~~attestazione di avvenuto pagamento degli oneri di concessione.~~

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) L.R. 15/2013.
2. L'interessato trasmette allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:
 - a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
 - b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);

- c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;
 - d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;
 - e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22 L.R. 15/2013;
 - f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c) L.R. 15/2013.
3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12 L.R. 15/2013, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 2, lettera b), e la documentazione da allegare alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di assicurare la semplificazione del procedimento per il rilascio dello stesso e l'uniforme applicazione della relativa disciplina.
4. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 10, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.
6. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sono sottoposte a controllo sistematico le opere realizzate in attuazione di:
- a) interventi di nuova edificazione;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - d) interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.
7. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 6, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.
8. Fuori dai casi di cui al comma 6, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione.



9. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 4, lo Sportello unico comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.
10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:
- a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 L.R. 15/2013;
 - b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22 L.R. 15/2013;
 - c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;
 - d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.
11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b) L.R. 15/2013, trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della L.R. 15/2013.
12. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.
13. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.
14. Risulta altresì possibile presentare istanza di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale.
- Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:
- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le

parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.
Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b), trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23 L.R. 15/2013.

~~Art. 68. Scheda tecnica descrittiva~~

~~1 Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario e dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.~~

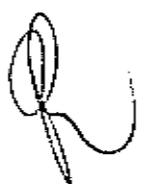
~~2 La scheda deve contenere: a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria; b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati; c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata; d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L.R. n° 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 33/90 e successive modificazioni; e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.~~

~~3 La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal~~

~~1
2~~
~~Vedi nota precedente.~~

~~Vedasi anche L. 5/2/1992, n° 104 e D.P.R. 24/7/1996, n° 503 (barriera architettonica).~~

~~3 Si vedano eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della L. n° 59/97 (Allegato 1, punti 11, 14, 15, 37, 104, 109).~~



~~Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate;~~

~~4 Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo;~~

~~5 Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste nelle disposizioni finali del R.E.;~~

~~6 Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente;~~

~~7 In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo art. 70;~~

~~8 Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481⁴ del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato ;~~

Art. 69. Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione

~~1 Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata ovvero la regolarizzazione della stessa;~~

~~2 Il Responsabile del Servizio entro 30 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art. 67, comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro i successivi 30 giorni, dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art. 71;~~

~~3 Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di concessione e di autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente;~~

~~4 Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione o all'autorizzazione edilizia rilasciata nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia,² nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio ;~~

1

~~1 Nel caso di interventi realizzati previa Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) è previsto il certificato di~~

collaudo finale del progettista ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della L. n° 493/93, così come modificato con art. 2, comma 60, della L. n° 662/96.

~~Va verificata solo la corrispondenza dei livelli di prestazione rilevati in opera (indicati nella scheda tecnica descrittiva) con i livelli di prestazione dichiarati in sede progettuale.~~

~~5 Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Responsabile del Servizio comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.~~

~~Art 70. Rilascio del certificato di conformità edilizia~~

~~1 Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e per quelli riguardanti attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 33/90 e successive modificazioni.~~

~~2 Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 22/4/94, n° 425.~~

~~3 Il Responsabile del Servizio entro 45 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 67 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 69, rilascia il certificato di conformità edilizia.~~

~~4 Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. 69, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, il certificato è rilasciato nei successivi 10 giorni, anche nei casi di applicazione dell'art. 68, 5° comma, mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida per decorso del termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia.~~

~~5 Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Responsabile del Servizio appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.~~

~~6 I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita determinazione del Responsabile del Servizio.~~

~~Art 71. Elenco dei tecnici verificatori~~

~~1 Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del Servizio può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 69, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza. Il Comune può altresì deliberare appositi accordi in merito con le Aziende U.S.L., il~~



Dipartimento di Prevenzione, o in convenzione con altri enti.

2 La Giunta comunale, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative

1

Il controllo a campione è effettuato anche nel caso, previsto al comma 4, di mancata convalida della scheda tecnica descrittiva.

~~operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente. 3 È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.~~

Art 72. Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità¹

- 1 Il Responsabile del Servizio, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
 - 2 Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
 - 3 Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni : - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'inco-
luminità degli occupanti; -alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo); -insufficienti requisiti di superficie (Superficie minima = 28 mq per alloggio), o di altezza;
-insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
-mancata disponibilità di acqua potabile;
-assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue¹.

¹ Norme applicabili, ferme restando le sanzioni amministrative e penali stabilite dalla L. 28/2/1985, n° 47 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

¹ Si veda in merito la circolare del Ministero LL.PP. del 23/7/1966, n. 1820.

PARTE QUARTA NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

Art 73. Regolamentazione delle acque reflue

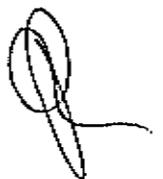
- 1 Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4.: "Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriali."
- 2 L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile del Servizio unitamente al certificato di conformità edilizia.
- 3 Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Art 74. Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

- 1 Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4.: "Smaltimento delle acque meteoriche".
- 2 E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, così come è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
- 3 L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta altresì il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinguta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.4.: "Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua per uso idrosanitario".

Art 75. Salvaguardia e formazione del verde

- 1 In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dall'apposito Piano Comunale del Verde .



¹La documentazione di progetto di cui alla lettera h) dell'art. 40 deve rispettare le indicazioni del suddettopiano o, in assenza, deve precisare tipi e dimensioni del verde esistente e tipologie del verde di nuovo impianto.

- 2 Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m -rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
- 3 L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposita autorizzazione del Responsabile del Servizio che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato o di esperti del settore. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola (purché non costituiscano elemento importante del paesaggio) e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG. L'autorizzazione prevederà le modalità e le procedure sia per l'abbattimento che per la sostituzione delle essenze abbattute che, in ogni caso, non potranno essere inferiori a due nuove piantumazioni per ogni essenza abbattuta. Diversi rapporti di sostituzione (valutati dagli uffici in relazione all'essenza abbattuta e alla sua dimensione) e l'essenza degli elementi di nuovo impianto saranno indicati nell'autorizzazione. Gli uffici preposti potranno richiedere dettagliata relazione sulle motivazioni dell'abbattimento che dovrà essere redatta e sottoscritta da un idoneo professionista abilitato.
- 4 L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle normative vigenti. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare tutte le alberature preesistenti e, in modo particolare, quelle aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. -rilevato a 1 m. dal colletto -e di non offenderne l'apparato radicale; previa autorizzazione del Responsabile del Servizio è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
- 5 In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento deve essere assicurata una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto¹. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 200 mq. di Superficie permeabile, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della stessa superficie. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde o, fino alla sua emanazione, ai sensi delle norme del presente R.E., e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per tutti gli interventi di recupero edilizio.
- 6 Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali e comunque secondo quanto prescritto dalla Commissione Edilizia.
- 7 Nelle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.

Sono fatte salve diverse disposizioni del P.R.G. in relazione a particolari zone omogenee.

- 8 Valgono i criteri di gestione per la salvaguardia della vegetazione e gli orientamenti per la riqualificazione in senso ecologico del territorio, indirizzi e prescrizioni, stabiliti nelle tavole F.5 e F.6 allegate alle Norme tecniche di attuazione del P.R.G..

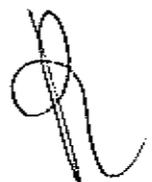
TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

Art 76. Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

- 1 Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
- 2 Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
- 3 Qualora non provvedano, il Responsabile del Servizio potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
- 4 Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
- 5 In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art 77. Facciate degli edifici ed elementi di pregio¹

- 1 E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
- 2 Negli edifici classificati di valore storico, inseriti in zona omogenea A e zone culturali ambientali, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni, coperture) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Le tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con tinte scelte nella gamma cosiddetta della "terre".
- 3 Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
- 4 La scelta del colore della tinteggiatura di edifici vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti .



Art 78. Elementi aggettanti delle facciate

1 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose ³.

2 Per il rispetto di quanto previsto al comma 1 sono ammessi i seguenti aggetti:

¹ L'articolo si applica solo in assenza di più precise e vincolanti normative di P.R.G. o di piani di settore.

²

Il Comune può dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

³ Si vedano anche il punto C.3.5 e il punto C.9.8.1 del D.M. 16/1/96 (norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

- cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente o comunque da bordo della carreggiata stradale;
- le vetrate, le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

3 Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile del Servizio può autorizzare sporgenze maggiori di quelle fissate e occupazioni di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

4 Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Art 79. Allineamenti

1 Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del Servizio, in sede di pianificazione urbanistica generale e attuativo o con la procedura della concessione in deroga al precedente art. 47, potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art 80. Coperture, canali di gronda, pluviali

- 1 Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
- 2 Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono

permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art 81. Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

- 1 Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
- 2 Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.
- 3 I privati proprietari delle aperture di cui al presente articolo rimangono responsabili del corretto dimensionamento e funzionamento degli apparati sia in ordine alla loro capacità portante di sopportare i carichi sopra applicati sia per il corretto smaltimento delle acque, di qualunque provenienza, e della pulizia.

Art 82. Numerazione civica

- 1 Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
- 2 La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art 83. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

- 1 Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
- 2 In ogni caso non potranno essere situate su suolo pubblico o aperto al pubblico transito ad un'altezza inferiore a m 2,20.
- 3 L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della relativa tassa.
- 4 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
- 5 In assenza, e fino alla sua emanazione, di un "Piano per l'Arredo Urbano" il Comune potrà dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse anche con determinazione del Responsabile del Servizio.

Art 84. Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

- 1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.



- 2 L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
- 3 Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano, o con pendenza $\leq 10\%$, per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art 85. Strade, passaggi privati e cortili

- 1 Fermo restando le disposizioni generali del Codice della Strada la costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile del Servizio.
- 2 L'autorizzazione viene concessa o negata valutando le esigenze del traffico e del luogo, nonché la situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
- 3 Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

Art 86. Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

- 1 I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
- 2 Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- 3 Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
- 4 Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta e scarico per le acque deflusso.
- 5 Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art 87. Recinzioni

- 1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
- 2 Le recinzioni non potranno mai superare l'altezza complessiva di ml. 1.80 fuori terra. L'eventuale basamento non potrà emergere per più di cm 100 all'interno dei centri abitati.
- 3 Nel territorio posto fuori dal perimetro dei centri abitati, la recinzione potrà essere realizzata con pali e rete e con uno spazio libero da terra minimo di cm.15. E' consentito la realizzazione di recinzioni con un muretto di altezza max di cm.50 sul quale fissare idonei elementi per una altezza max di m.1,50 fuori terra nel solo caso trattasi di perimetrazioni di aree edificate. Sono fatte salve diverse prescrizioni delle norme di P.R.G.. Elementi in muratura non potranno emergere dal livello naturale del terreno. Sono ammessi muretti nella stretta misura necessaria ad ospitare i contatori dei servizi da realizzarsi a fianco dei cancelli di ingresso. Non sono ammesse

pensiline o tettoie.

- 4 Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano anche a tutte quelle aree che si trovino classificate in qualsiasi zona omogenea ma che confinino con tutte le zone E e le aree o zone di tutela dei beni ambientali, naturalistici, paesaggistici e storici.
- 5 Il Responsabile del Servizio in relazione a particolari condizioni locali che possano creare problemi alla sicurezza stradale può stabilire condizioni più restrittive o arretramenti dal confine a cui si dovrà uniformare la recinzione.
- 6 I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. A tale scopo l'arretramento dovrà essere quello delle normative di legge o di almeno ml. 5,00.
- 7 Le norme relative alle recinzioni si applicano indistintamente su tutti i confini delle aree da recingere.
- 8 Anche per l'esecuzione di recinzioni tra fondi privati deve essere richiesta l'autorizzazione.
- 9 In nessun caso le recinzioni possono costituire opere di sostegno del terreno.
- 10 I lotti e le aree libere prive di costruzioni, ovunque siano localizzate, potranno essere recintate solamente con quanto previsto al comma 3.

Art 88. Norme sui pergolati

- 1 Sulle aree esterne ai fabbricati ad uso residenziale e di loro pertinenza sono ammessi pergolati realizzati con strutture in legno e metallo.
- 2 I pergolati di cui al comma 1 non sono conteggiati nella né Su né nella Snr purché abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza massima di ml 2.50;
 - b) non presentino nessuna delle facciate verticali e/o orizzontali tamponata in alcun modo;
 - c) iscrivano una superficie di mq 30 ovvero coprano una superficie non superiore al 10% dell'area scoperta di pertinenza;
 - d) iscrivano una superficie non superiore al 50% dell'area qualora siano realizzati su terrazzi;
 - e) siano esclusivamente destinati a scopi ludici o ricreativi con esclusione di usi a garage, deposito, ripostiglio, ecc.;
 - f) presentino distanze minime dai confini di ml. 3.00 ovvero siano costruiti a confine previo accordo tra confinanti o nel caso di progetto congiunto;
3. Qualora i pergolati siano funzionali ad ombreggiare i percorsi pedonali o carrabili che congiungono le aree pubbliche ai fabbricati di cui al comma 1, e rispettino le altre prescrizioni di cui al comma 2, le distanze dai confini dalle aree pubbliche possono essere ridotte fino al confine.
4. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla richiesta di autorizzazione.
5. I casi non contemplati dal presente articolo sono soggetti a concessione edilizia e al rispetto delle norme di PRG.



Art 89. Indicazione sulla installazione antenne di ricezione radiotelevisive e condizionatori.

- 1 E' ammessa l'installazione di antenne e apparati per il ricevimento di trasmissioni radiotelevisive nonché di apparecchi esterni per condizionamento dell'aria avendo cura di limitare l'impatto visivo, l'ingombro e di utilizzare materiali e colori che si integrino con quelli delle strutture e costruzioni esistenti su cui si inseriscono.
- 2 Devono in ogni caso essere salvaguardati i diritti di terzi come prescritto dal Codice Civile in materia di aria, luce e vedute.
- 3 Nel caso in cui l'eventuale ingombro delle apparecchiature interessi proprietà finitime, e purché sia rispettato quanto indicato al comma 2, occorre l'assenso delle proprietà interessate.
- 4 Eventuali prescrizioni autorizzative e/o di rimozione e/o modifica, se necessarie, potranno essere previste da strumenti attuativi particolareggiati .

Art 90. Occupazione di suolo pubblico

- 1 Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
- 2 L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza .
- 3 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
- 4 Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art 91. Altezza massima dei nuovi edifici in zone sismiche

- 1 Nelle zone sismiche, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, nonché negli interventi di recupero che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano le norme di cui al punto C2 del Decreto 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".
- 2 Secondo tali norme (e salvo modificazioni e integrazioni del decreto stesso) l'altezza massima di ciascun fronte HF come definita al precedente Art. 6, punto G, di un edificio posto in piano non deve superare i seguenti valori:

| Tipo di struttura | in | in | in |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Hf massima metri S = 6 | Hf massima metri S = 9 | Hf massima metri S=12 |
| Legno | 10 | 7 | 7 |

| | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Muratura ordinaria | 16 | 11 | 7,5 |
| Muratura armata | 25 | 19 | 13 |
| Pannelli portanti | 32 | 25 | 16 |
| Intelaiatura | Nessuna limitazione | Nessuna limitazione | Nessuna limitazione |

(in cui S = grado di sismicità)

- 3 Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra la quota più elevata e quella di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti dalla precedente tabella.
- 4 Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.
- 5 Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.
- 6 Negli elaborati di progetto si dovrà evidenziare, con apposita planimetria, la distanza tra gli edifici e le loro altezze, la distanza dalla strada o spazio aperto al pubblico e

¹ Si veda anche la L. n. 127/97, art. 17, commi 62 e 63.

dal ciglio opposto degli stessi, la destinazione, pubblica o privata, di tutte le aree esterne contermini.

Art 92. Attrezzature ricreative e di uso privato

- 1 La creazione di attrezzature fisse sportive e ricreative (piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc.), in proprietà private e non di uso pubblico, potrà avvenire nello spazio ancora libero dell'area di pertinenza dell'edificio, ad una distanza non inferiore a ml 3.00 dai confini di proprietà e ml 5.00 dalla viabilità principale. Dette distanze vanno computate dal bordo più esterno del manufatto;
- 2 La realizzazione di vasca natatoria (piscina) contenuta in struttura muraria fissa, deve rispettare le norme relative alle distanze del precedente comma 1; inoltre la superficie interna della vasca non può superare mq 150 e contenere più di mc 270 di acqua.
- 3 I servizi e gli impianti tecnologici strettamente necessari alle funzioni della piscina (depuratore, ecc.), dovranno essere ricavati in interrato al disotto della piastra/solarium ovvero in volumi e superfici che dovranno rispettare le norme del presente R.E. e del P.R.G..
- 4 Eventuali servizi accessori (servizi igienici, docce, lavapiedi, ecc.) dovranno essere realizzati al piano del solarium rispettando, in ogni caso, tutte le normative del presente R.E. e del P.R.G.;



Art 93. Indirizzi sull'esercizio dell'agriturismo

- 1 L'agriturismo e il turismo rurale sono attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui alla L.R. 26.04.1990 n° 33 e s.m., attività indicate con delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n° 477 del 21.02.1995.
- 2 La L.R. n° 26/1994 prevede che l'utilizzo di tutti i locali a fini agrituristici, nel caso di restauro e risanamento conservativo degli edifici posti all'esterno del perimetro dell'area urbanizzata sia ammesso anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di aerazione previsti dalle norme vigenti. I requisiti minimi da rispettare sono comunque i seguenti: -altezza utile dei locali ml 2.50; -rapporto aero-illuminante 1/16. Al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche vengono previste le seguenti precisazioni al fine di garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità dei locali, ai sensi della Legge n° 13/1989 e del D.M. 14.06.1989, n° 236:
 - a) nelle unità immobiliari sedi di riunioni o di spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della visibilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono accessibili. Deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali biglietteria e guardaroba;
 - b) nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visibilità si intende soddisfatto se tutte le parti e i servizi comuni e un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo sono accessibili;
 - c) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico il requisito della visibilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.
- 3 Inoltre le modificazioni edilizie per le quali si procede al rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie e gli accertamenti per la conformità edilizia sono soggette all'applicazione delle norme previste dall'art. 24 della Legge n° 104/1992.
- 4 Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e i servizi comuni, nonché un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Inoltre gli arredi, i servizi, i percorsi e gli spazi di manovra devono poter consentire l'uso agevole anche da parte di persone con deficit di deambulazione.
- 5 Qualora le stanze non dispongano di servizi igienici deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.
- 6 Le attività agrituristiche o di turismo rurale devono avere, se non diversamente soddisfacibile, almeno una stanza accessibile.
- 7 In tutte le stanza è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione sonora e luminosa di allarme.
- 8 L'ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'edificio e comunque nelle vicinanze di un luogo sicuro statico o di una via di esodo accessibile.
- 9 Per i villaggi turistici e i campeggi, oltre ai servizi e alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Art 94. Caratteristiche minime dei locali di vinificazione e imbottigliamento e delle attività agrituristiche

- 1 I locali di vinificazione e imbottigliamento e le attività agrituristiche dovranno avere le caratteristiche di cui alle schede allegate al presente regolamento sub lettera A), B), C) e D).

Art 95. Opere condonate

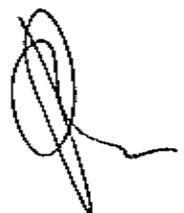
- 1 Le opere edilizie che hanno ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 1985 sono considerate a tutti gli effetti opere preesistenti e a esse si applicano le norme di P.R.G. e di R.E..
- 2 Quando ammesso dalle norme di zona del P.R.G. è possibile intervenire, con interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e ricostruzione (RI) solamente se si tratti di accorpamento delle opere abusive all'edificio principale o, in mancanza di quest'ultimo, di accorpamento tra loro;
- 3 In tutti gli interventi di RE e RI, di cui al presente articolo, sono ammesse, esclusivamente qualora non sia possibile operare in altro modo, le distanze di cui all'art. 8.
- 4 Per le opere di cui al presente articolo rimangono sempre fatti salvi gli eventuali diritti di terzi.

Art 96. Opere di sostegno del terreno

- 1 Le opere di sostegno del terreno devono essere limitate ai soli casi in cui non sia possibile operare altrimenti, dovendo, preferibilmente, operare con le quote naturali preesistenti del terreno.
- 2 Le opere di sostegno, qualora indispensabili¹, dovranno preferibilmente essere realizzate prioritariamente con interventi di bioingegneria.

¹
Tutti i nuovi interventi devono evitare il ricorso a opere di sostegno e operare con andamenti a scarpata naturale del terreno. Si ritengono indispensabili gli interventi conseguenti a dissesti.

- 3 Qualora non sia possibile ricorrere alle modalità previste dal comma 2 il Responsabile del Servizio, eventualmente sentita la Commissione Edilizia, potrà autorizzare interventi con elementi prefabbricati da posare a secco e successivamente rinverditi o, in subordine, con murature di sottoscarpa rivestite con mattoni o pietrame. L'impossibilità ad intervenire con le modalità del precedente comma 2 andranno dimostrate con adeguata documentazione ed elaborati.
- 4 Sui confini tra proprietà diverse private o tra proprietà private e pubbliche non sono ammessi comunque muri di sostegno di altezza superiore a ml 1,00, con qualunque tecnologia siano realizzati.
- 5 Si applicano in ogni caso le norme del Codice Civile in materia di distanze dai confini.



PARTE QUINTA REQUISITI MINIMI ESSENZIALI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

TITOLO I CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art 97. Altezze minime dei locali

- 1 L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m ad eccezione dei locali adibiti ad attività extraresidenziale ai quali si applicano le disposizioni previste dagli allegati Requisiti cogenti famiglia 7.
- 2 L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie.
- 3 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
- 4 I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.
- 5 E' fatto salvo quanto previsto al precedente art. 19 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.
- 6 Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (hv) data dal rapporto tra Volume utile e superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti dell'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m. 1,80; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

Art 98. Superficie degli alloggi

- 1 La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di Su ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
- 2 L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 50,00 mq.

Art 99. Superficie minima utile degli ambienti

- 1 La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
 - a) camere ad un letto mq 9,00
 - b) camere a due letti mq 14,00
 - c) soggiorno mq 14,00
 - d) cucina o spazio cottura mq 5,00
 - e) locale studio mq. 9,00
 - f) servizio igienico principale (con lato minimo di m 1,80) mq 3,50.
- 2 Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato

minimo di m. 1,20.

3 Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

4 Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 1,20 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo.

Art 100. Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1 Le cucine, gli spazi di cottura, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere i pavimenti e pareti sino ad un'altezza minima di cm. 120 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente e soffitto di materiale traspirante mentre per i servizi igienici 1,60 m e di 2.00 m nello spazio interessato dalla doccia.

2 Per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori verso l'esterno essi dovranno essere convogliati all'esterno al di sopra del tetto.

3 L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. Il servizio igienico va disimpegnato oltre che dalla cucina dai locali ad uso soggiorno e/o comunque destinati a vani utili, ad esclusione delle camere il cui wc sia ad uso esclusivo di queste. Pertanto, qualora l'unità immobiliare a destinazione residenziale sia dotata di un solo bagno posto nella camera, questo dovrà essere opportunamente dotato di locale antistante ad uso disimpegno – antibagno.

Art 101. Soppalchi

1 La minima altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m; tali altezze possono essere ridotte a 2,20 m nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso; tali prescrizioni si applicano alle sole abitazioni e a quei locali che prevedano la permanenza delle persone.

2 La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato.

3 Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

a) le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;

b) la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

c) la regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento e aerazione forzata.

d) devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al successivo titolo II ad eccezione dell'altezza.

e) in ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Sono ammessi, senza essere computati nella Su, soppalchi aventi profondità massima di



cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

1

Relativi al precedente art. 5 punto f.6.

TITOLO II NORME IGIENICHE

Art 102. Riscontro d'aria

1 Per tutte le unità immobiliari con Su superiore a mq. 65 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo¹, anche mediante cavedi.

Art 103. Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

1 In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica, comunque associata con ricambio d'aria con l'esterno.

2 Non è ammessa nei seguenti casi: locali destinati ad uffici, commerciali, culturali e ricreativi salvo sussistano motivazioni tecniche legate agli specifici usi dei locali.

3 Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione della competente Azienda U.S.L..

4 Relativamente alle attività produttive dovrà essere previsto almeno 1/20 di superficie apribile per l'aerazione naturale salvo particolari esigenze tecniche (lavorazioni a temperature controllate, ecc.) che richiedano aerazione meccanica.

Art 104. Aerazione di tipo indiretto

1 L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);

b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

Art 105. Apertura di serramenti

1 Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

- 2 Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
- 3 Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
- 4 La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

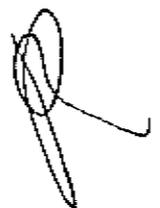
1
Il riscontro d'aria è la prestazione per cui una unità immobiliare ha almeno due pareti esterne dotate di finestre con esposizione a diversi punti cardinali.

Art 106. Illuminazione

- 1 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
- 2 Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti: a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione; b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili); d) i locali non destinati alla permanenza di persone; e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni. f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata. I locali di cui alle lettere a) b) d) ed e) devono godere di sufficiente illuminazione naturale derivante da superfici trasparenti, nella quantità e con le eccezioni di quanto indicato nei requisiti cogenti. L'illuminazione artificiale non può considerarsi sostitutiva o integrativa di quella naturale salvo particolari esigenze indicate nei medesimi requisiti cogenti.

Art 107. Requisiti di illuminazione naturale e diretta

- 1 L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
- 2 Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
- 3 Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.
- 4 La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi,



coperture, ecc.) superiore a cm 150 calcolata per un'altezza $p=L/2$ (ove p =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

- 5 La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
- 6 Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
- 7 Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, può integrare ma non sostituire quella a parete salvo esigenze tecniche connesse con gli usi specifici dei locali.
- 8 Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/8 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Art 108. Parti trasparenti

- 1 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
- 2 La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

TITOLO III AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROTERMICI

Art 109. Ambienti di servizio

- 1 Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Art 110. Ambienti con impianti di combustione

- 1 In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
- 2 Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
- 3 Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

Art 111. Aerazione dei servizi igienici

- 1 Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 65 mq. di Su purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

- 2 Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un ricambio minimo di $5 \text{ m}^3/\text{hm}^2$, temporizzato con collegamento esterno.

Art 112. Dotazione minima di canne

- 1 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.
- 2 Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

Art 113. Aerazione tramite corti, patii, cavedi

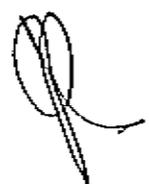
- 1 L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

Art 114. Corti o cortili

- 1 Le corti ed i cortili devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabili anche agli automezzi.
- 2 La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4 e comunque nel caso dell'esistenza di vani che si affacciano esclusivamente su di essi le dimensioni minime di tali corti o cortile non potranno essere inferiori a quanto previsto dai requisiti cogenti relativi all'illuminazione dei vani (R.C. 3.8);
- 3 In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
- 4 In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
- 5 Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.

Art 115. Patii

- 1 I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
- 2 Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
- 3 La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4 e comunque nel caso dell'esistenza di vani che si affacciano esclusivamente su di essi le dimensioni minime di tali corti o cortile non potranno essere inferiori a quanto previsto dai requisiti cogenti relativi all'illuminazione dei vani (R.C. 3.8);



Art 116. Cavedi

- 1 I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio.
- 2 Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
- 3 In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati. –altezza fino a m. 7,50: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6; –altezza fino a m. 9,50: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9; –altezza fino a m. 11,50: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;
- 4 Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
- 5 L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
- 6 La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
- 7 Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
- 8 I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

Art 117. Cavedi tecnici o passi d'uomo

- 1 I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
- 2 Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
- 3 Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
- 4 I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art 118. Impermeabilità e secchezza

- 1 Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
- 2 Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
- 3 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
- 4 La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione è di 100 Pa..

TITOLO IV SCARICHI E RIFIUTI

Art 119. Tipi di scarico

- 1 Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in: a) acque meteoriche (bianche); b) acque luride civili (nere); c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
- 2 Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.
- 3 Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
- 4 Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dal D. Lgs. n° 152/1999.
- 5 La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

Art 120. Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

- 1 Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 30 di diametro.
- 2 Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art 121. Reti e pozzetti

- 1 Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
- 2 Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
- 3 Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli del D. Lgs. n° 152/1999.
- 4 Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

Art 122. Obbligo di conferimento

- 1 I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, ed in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.
- 2 Nelle nuove costruzioni e negli strumenti urbanistici attuativi devono essere previsti spazi



per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro delle zone, degli edifici e dell'ambiente circostante. Tali spazi vanno preventivamente concordati con le aziende di gestione del servizio.

3 Le canne di caduta sono di norma vietate.

PARTE SESTA REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

Art 123. Organismo edilizio e relazioni funzionali

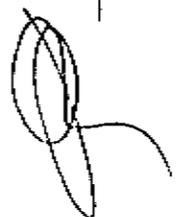
- 1 S'intende per ORGANISMO EDILIZIO un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
- 2 Gli organismi edilizi sono costituiti da: -spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; -spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; -spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari); -locali e vani tecnici. 3 L'organismo edilizio può avere delle PERTINENZE, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
- 3 Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
- 4 La SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella FIG.1 dei requisiti cogenti, con opportune esemplificazioni.

Art 124. Requisiti e famiglie di requisiti

- 1 Gli organismi edilizi debbono rispondere a REQUISITI tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
- 2 I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
- 3 I REQUISITI SONO COGENTI O VOLONTARI : nel presente Regolamento edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'ALLEGATO A, quelli VOLONTARI nell'ALLEGATO B.
- 4 I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva TABELLA N.1.

TAB.1

| | | |
|--------------------------|---------------|--|
| FAMIGLIA 1 | RC 1.1 | RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI |
| RESISTENZA | | STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE |
| MECCANICA E | | SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI |
| STABILITÀ | | |
| FAMIGLIA 2 | RC 2.1 | RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E |
| SICUREZZA IN CASO | | ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; |
| DI INCENDIO | | LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E |
| | | PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO |
| | | DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI |
| | | SOCCORSO |



| | | |
|---|----------------|--|
| FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE | RC 3.1 | CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE |
| | RC 3.2 | SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI |
| | RC 3.3 | APPROVVIGIONAMENTO IDRICO |
| | RC 3.4 | SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE |
| | RC 3.5 | TENUTA ALL'ACQUA |
| | RC 3.6 | ILLUMINAMENTO NATURALE |
| | RC 3.7 | OSCURABILITA' |
| | RC 3.8 | TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA |
| | RC 3.9 | TEMPERATURA SUPERFICIALE |
| | RC 3.10 | VENTILAZIONE |
| | RC3.11 | PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI |
| FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO | RC 4.1 | SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO |
| | RC 4.2 | SICUREZZA DEGLI IMPIANTI |
| FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE | RC 5.1 | ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI |
| | RC 5.2 | ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI |
| FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO | RC 6.1 | CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI |
| FAMIGLIA 7 FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE | RC 7.1 | ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE |
| | RC 7.2 | DISPONIBILITA' DI SPAZI MINIMI |
| | RC 7.3 | DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME |

Art 125. Contenuti dei requisiti cogenti

1 L'ALLEGATO A è suddiviso in A/1 ed A/2.

2 L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

-le ESIGENZE DA SODDISFARE;
-i CAMPI DI APPLICAZIONE;
-i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.

3 L'ALLEGATO A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per

ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e A LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

4 L'ALLEGATO A/1 indica : -le **ESIGENZE DA SODDISFARE** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;

I CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni: A - funzione abitativa; B -funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli

esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

C -funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

D -funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

E -funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo. In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma. -I LIVELLI DI PRESTAZIONE comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando

ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

-**livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni.** Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni, definiscano livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente;

-**livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,** con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.126, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

5 Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

-al **MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);

-a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze **chiusi ovvero aperti.** Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a **singole componenti tecnologiche** (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6 **L'ALLEGATO A/2** riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento edilizio.

7 In dettaglio, **IN SEDE PROGETTUALE**, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica: -verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante **metodi di calcolo**, con specificazione dei dati di progetto e

urbanistiche, modificata con LR 6/1995.

delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'ALLEGATO A/2.;

- progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'ALLEGATO A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di **soluzioni tecniche certificate** (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- descrizione dettagliata** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'ALLEGATO A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora **ATTESTAZIONE** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

8 A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con **metodi di calcolo**; **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato alla **progettazione** redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); **dichiarazione di conformità** alla **soluzione tecnica conforme** o alla **soluzione tecnica certificata**;
- prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'ALLEGATO A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
- eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente

supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

1

Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

9 Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO A/2.

10 I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art.126.

Art 126. Requisiti volontari

1 I requisiti volontari dal presente Regolamento edilizio¹ sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.

2 I requisiti volontari nel presente RE sono i seguenti:
tab.2

| | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| FAMIGLIA 3 | RR.3.1 | assenza di emissioni dannose |
| BENESSERE AMBIENTALE | RR 3.2 | UMIDITÀ SUPERFICIALE |
| | RR 3.3 | ILLUMINAMENTO ARTIFICIALE |
| | RR 3.4 | TEMPERATURA OPERANTE |
| | RR 3.5 | VELOCITÀ DELL'ARIA |
| | RR 3.6 | ASETTICITÀ |
| | RR 3.7 | INERZIA TERMICA |
| FAMIGLIA 5 | RR 5.1 | RIVERBERAZIONE SONORA |
| PROTEZIONE DAL RUMORE | | |
| FAMIGLIA 7 | RR 7.1 | DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI SPAZI |
| FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE | | |

Art 127. Limiti di applicazione dei requisiti

1 Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 125, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), IN SEDE PROGETTUALE il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art.40 del presente RE quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli

pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1)¹ o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottato in sede progettuale sono conformi a quelli

1

Scelti fra quelli indicati dal Regolamento tipo regionale, ma eventualmente anche aggiuntivi, purché non in contrasto con i requisiti cogenti.

2

Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesta concessione edilizia o autorizzazione (vedere art.28 e art.35 del presente RE) non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista).

indicati all'ALLEGATO A/2 o B/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

- 2 Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
- 3 Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
- 4 Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
- 5 A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.68, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.40 punto i) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
- 6 Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art.9 della L.R.33/90 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.10 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla

specifica attività svolta, il responsabile del servizio può ritenere necessario un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

7 Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica è redatta su tale schema.

Art 128. Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1 I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi: –nuova costruzione, compresi gli ampliamenti; –ristrutturazione urbanistica; –ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale; –cambio di destinazione d'uso¹; –cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni¹

1

Vedi l'art.2 della L.R. 8/11/1988,n.46, "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche" così come modificato dalla L.R. 30/1/1995, n.6.

2 Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art. 40 del presente R.E. i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.

3 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente RE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4 L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, nel rispetto del presente R.E.

Art 129. Requisiti definiti da norme di settore

1 Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2 Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal



Comune² alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge³, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3 Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo articolo 130⁴) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa⁵.

¹

Vedi delibera della G.R. del 21/2/1995, n.447, "Adozione della direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente. Art.13, comma 6, L.R. 26/4/90, n.33 e successive modificazioni e integrazioni.

²

Ai sensi del D.P.R.20.10.1998, n.447 (sportello unico per le imprese).

³

Si vedano il D.M.12.1.1998, n.37, art. 3 ed il D.P.R.447/1978, capo IV.

⁴

Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito(es.R.C.6.1, R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura (si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1).

⁵

Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art 130. Tolleranze

- 1 Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
- 2 La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D. Lgs. n° 490/1999 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
- 3 Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.
- 4 Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti

scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- | | |
|--|--------|
| a) per le misure inferiori o uguali a mt. 5: | 1,00% |
| b) per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 5: | 0,50% |
| c) per le misure superiori a mt. 15: | 0,20%. |

Tali tolleranze non si applicano nelle dimensioni minime previste dalle norme regolamentari in riferimento alle altezze e superfici minime dei locali.

Art 131. Prescrizione di abusi edilizi minori

- 1 Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
- 2 Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
- 3 E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85.

Art 132. Sanzioni

- 1 Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta



l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni previste dalla legge.

Art 133. Entrata in vigore

- 1 Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal primo giorno del mese successivo dell'avvenuta esecutorietà.
- 2 A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art 134. Norme transitorie

- 1 Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.
- 2 Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
- 3 Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale viene istituito un gruppo di lavoro nominato dal Sindaco per un periodo di due anni, composto dal Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio, da un esperto in legislazione urbanistica ed edilizia, dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio.
- 4 Periodicamente, e comunque ogni 6 mesi il gruppo di lavoro presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.
- 5 Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio, il gruppo di lavoro cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.
- 6 Alle circolari di cui al precedente comma 4 verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.

Art 135. Modelli di riferimento e fac-simili

- 1 Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
- 2 In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

TITOLO II DISPOSIZIONI FINALI

Art 136. *Rinvio dinamico*

1 Le norme di rango superiore sopravvenute, qualora sufficientemente dettagliate, trovano immediata applicazione sia nel caso di carenza del Regolamento sia per le parti dello stesso che risultino essere in contrasto.

Art 137. *Sportello unico*

1 A seguito dell'attivazione dello sportello unico sovracomunale della Valle del Conca, la cui procedura è stata avviata ai sensi del D. Lgs. 112/1998, del D.P.R. n° 447/1998 e della Legge regionale n° 3/1999, allo stesso saranno demandate tutte le competenze, compresa l'istruttoria e l'eventuale rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, nei casi previsti dalla suddetta normativa, applicandosi per quanto compatibili le norme del presente regolamento sino alla approvazione di uno strumento normativo univoco.



GLOSSARIO

ALLOGGIO

Insieme degli spazi privati funzionalmente correlati, destinati alla residenza di un nucleo familiare.

ATTIVITÀ PREVALENTE

Attività esercitata nella maggior parte degli spazi edificati dell'organismo edilizio.

ATTIVITÀ PRINCIPALE

Attività caratterizzante l'utilizzo dello spazio (es. attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, ecc.).

ATTIVITÀ SECONDARIA

Attività non caratterizzante la fruizione degli spazi (disimpegno, passaggio, ripostigli, ecc.).

CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

(art. 10 della L.R. 33/90) È un documento rilasciato dal Comune, riferito alle categorie di destinazione d'uso di cui alla L.R. 8 novembre 1988, n. 46, attestante che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. È necessario all'utente per l'utilizzo dell'edificio. Il medesimo certificato vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265. Il certificato di conformità edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla-osta sanitario.

CERTIFICATO D'USO

(art. 7 L.R. 33/90)

È un documento rilasciato dal Comune indicante ogni vincolo o prescrizione riguardante l'immobile interessato, che deve essere osservato in caso di attività urbanistica-edilizia. È necessario al tecnico incaricato per l'elaborazione del progetto.

COGENTI (REQUISITI TECNICI COGENTI)

(art. 13 della L.R. 33/90)

Sono requisiti obbligatori su tutto il territorio regionale, in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti.

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

(art. 27 del Regolamento Edilizio)

La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.

Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia si esprime sugli strumenti urbanistici generali del Comune e su tutte le varianti nonché sugli strumenti attuativi del P.R.G. limitatamente all'aspetto morfologico, della struttura urbana e territoriale. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito al Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative nonché agli interventi edilizi pubblici e privati con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto e urbano, ambientale e paesaggistico.

CONTROLLO A CAMPIONE

(art. 14 L.R. 33/90 e art. 70 del Regolamento Edilizio) Procedura mediante la quale il Comune stabilisce i criteri di scelta ed effettua le verifiche sulle opere per le quali il rilascio del certificato di conformità edilizia è stato effettuato mediante convalida.

CONVALIDA

(art. 10 L.R. 33/90 e art. 70 del Regolamento Edilizio)

È un provvedimento con il quale il Comune surroga il certificato di conformità edilizia vidimando la dichiarazione di conformità presentata dal professionista incaricato.

DEMOLIZIONE

Sono considerati totale demolizione quegli interventi che prevedono una diversa forma dell'edificio tale da far sì che non sia possibile riutilizzare almeno le strutture verticali preesistenti quali, ad esempio, solo una parte non significativa delle strutture (comunque non inferiore al 70% sia in pianta che in alzato), la realizzazione di interrati o seminterrati nel sedime dell'edificio esistente qualora non presenti, tutti quegli interventi tecnologici e costruttivi che siano logicamente improponibili con il mantenimento dell'esistente, almeno nelle caratteristiche minime enunciate. **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento



storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

FAMIGLIA DI REQUISITI

Aggregazione di requisiti, raggruppati per omogeneità di obiettivi, in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento i requisiti si riferiscono.

IMPIANTI TECNICI

Sono quegli impianti a servizio diretto delle costruzioni o dei Piani a partire dal punto di consegna dell'Ente erogatore del servizio quali rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianti di depurazione, ecc...

ISTRUTTORIA

Fase del procedimento comprendente tutte le operazioni che debbono essere svolte all'interno dell'ufficio tecnico comunale prima che il progetto venga sottoposto all'esame della Commissione Edilizia.

LIVELLO DI PRESTAZIONE

Definizione del parametro di riferimento per il quale si intende soddisfatta l'esigenza alla base del requisito.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono per manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali, ad esempio:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni,

mantelli di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

7) riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono per manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi su edifici A2 vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici. La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico; in tal caso deve essere richiesta la concessione.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

MASSA EFFICACE

Si intende la massa frontale (Kg/m^2) della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa efficace è pari al 50% della massa della parete.

NORMA OGGETTUALE

Norma che prescrive un determinato tipo di soluzione definita tipologia e/o sistema costruttivo.

NORMA PRESTAZIONALE

Norma riferita ad un livello di prestazione da raggiungere per ogni singolo requisito indipendentemente dalle soluzioni tipologiche e costruttive. Ad esempio per il requisito "temperatura dell'aria interna" viene definito l'intervallo di temperatura richiesto, indipendentemente dagli impianti installati.

OBIETTIVI E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

(artt. 1 e 5 della L.R. 33/90)



Gli obiettivi e le finalità principali del Regolamento Edilizio sono:

- l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto , in corso di esecuzione ed ad opera costruita;
- il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale ;
- la formulazione di normative comunali, tendenzialmente uniformi, e tali da rendere accessibile agli utenti l'informazione sui livelli di qualità delle opere edilizie nonché facilitare il compito degli operatori del processo edilizio;
- la responsabilizzazione degli operatori pubblici, professionali e produttivi, mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio.

OPERA EDILIZIA

(artt. 1 e 5 della L.R. 33/90)

Per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili.

OPERATORI

(art. 4 della L.R. 33/90)

Per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

ORGANISMO ABITATIVO

Insieme di spazi edificati destinati principalmente alle abitazioni di un insieme di nuclei familiari.

ORGANISMO EDILIZIO

Insieme di spazi edificati destinati ad attività umane.

PARAMETRO EDILIZIO E/O URBANISTICO

(art. 2 del Regolamento Edilizio)

definizione di limite riferito a variabili edilizie (altezza, distanza, superficie, volume, ...) ovvero urbanistiche (superficie e indice di fabbricabilità fondiario, superficie e indice di fabbricabilità territoriale...)

PARERE PREVENTIVO

(art. 8, L.R. 33/90, art. 34 del Regolamento Edilizio) È il documento che, per opere di particolare importanza, può essere richiesto al Sindaco al fine di ottenere una verifica da parte della C.E. che costituisce indirizzo per la progettazione definitiva.

PRESCRIZIONI TECNICHE

(art. 11 L.R. 33/90) Sono disposizioni alle quali debbono rispondere le opere edilizie e riguardano, sia l'aspetto formale che le prestazioni dell'edificio. Quelle del primo tipo non sono riconducibili a parametri oggettivi e misurabili, essendo relative alla qualità formale e compositiva dell'opera, ed al suo inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico. La verifica, viene effettuata dalla Commissione Edilizia in sede di esame di progetto e dal Comune in sede di controllo delle opere. Le verifiche del secondo tipo riguardano il soddisfacimento di requisiti esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori e vengono effettuate, in sede di redazione di scheda tecnicodescrittiva, da tecnico incaricato, e poi controllate dal Comune per il rilascio del Certificato di Conformità.

PROCEDURA

Successione di attività della pubblica Amministrazione rigidamente codificate e finalizzate alla realizzazione di un interesse collettivo (es. Codice di procedura civile, Codice di procedura penale).

PROGETTO PRELIMINARE

(art. 8 L.R. 33/90 e art. 34 del Regolamento Edilizio) Elaborati progettuali da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia al fine di ottenere il parere preliminare per poter procedere alla elaborazione del progetto definitivo.

PROPOSIZIONE ESIGENZIALE

Espressione dell'obiettivo da raggiungere mediante il soddisfacimento del singolo requisito.

RACCOMANDATI (ora Volontari) (REQUISITI TECNICI)

(art. 13 della L.R. 33/90)

Requisiti raccomandati: sono requisiti tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie il cui soddisfacimento è di libera scelta dell'operatore.

REGOLAMENTO EDILIZIO

(art. 33 L. 1150/42, art. 4 L.R. 33/90) Complesso di Norme tecniche, procedurali e sanitarie connesse alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere



edilizie ed infrastrutturali, mediante le quali il Comune indirizza e controlla il processo di intervento degli operatori pubblici e privati.

REQUISITO

Richiesta di progettazione riferita ad un organismo edilizio nel suo insieme o a sue parti spaziali o tecnologiche strutturate sulla base delle specifiche esigenze dell'utenza.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento di restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

-il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

-il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del

medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda; b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli



interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento rientranti nella ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie.

- 1) Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione

originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

-il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

-il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico; -il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi; -l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il Piano Regolatore Generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

- 2) Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile. Vedasi sentenza Consiglio di Stato, Sez. V, 26/2/1992, n. 143

SPECIFICA DI PRESTAZIONE

Insieme delle condizioni normative e/o indicative formulate per il soddisfacimento di un singolo requisito.

La specifica di prestazione si compone di:

- definizione del livello di prestazione;
- metodo di misura;
- metodo di calcolo:

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

(art. 9 L.R. 33/90, art. 68 del Regolamento Edilizio) È la "carta di identità dell'immobile", articolata per le diverse unità immobiliari, nella quale sono riportati: i dati catastali e urbanistici, utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati, i dati metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti di competenza del Comune afferenti l'immobile stesso. In particolare, per gli immobili o parti di essi destinati ad attività industriali, la "scheda tecnica descrittiva" contiene

anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienicosanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.