

Comune di Pontenure

Regolamento Edilizio 2004

testo coordinato con le varianti apportate
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27.04.2004
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22.12.2005
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.09.2007
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30.11.2009

IL RESPONSABILE
Servizio Urbanistica-Edilizia
(ING. ENRICO MONTANARI)

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Titolo I - Norme preliminari	4
Art.1 - Oggetto e contenuto del Regolamento edilizio	4
Art.2 - Parametri urbanistico-ecologici	4
Art.3 - Parametri edilizi	5
Art.4 - Altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie	7
Art.5 - Classificazione dei locali	8
Art.6 - Distanza fra i fabbricati e visuale libera	11
Titolo II - Definizione degli interventi edilizi	15
Art.7 - Manutenzione ordinaria	15
Art.8 - Manutenzione straordinaria	15
Art.9 - Restauro scientifico	15
Art.10 - Restauro e risanamento conservativo	16
Art.11 - Ripristino tipologico	16
Art.12 - Ristrutturazione edilizia	16
Art.13 - Interventi di nuova costruzione	17
Art.14 - Interventi di ristrutturazione urbanistica	18
Art.15 - Demolizione	18
Art.16 - Recupero e risanamento delle aree libere	18
Art.17 - Sistemazione di terreni, cartelloni ed altri mezzi pubblicitari	19
Titolo III - Strumenti urbanistici attuativi	19
Art.18 - Piani urbanistici preventivi	19
Art.19 - Elaborati dei piani urbanistici preventivi di iniziativa privata	19
Art.20 - Altre procedure preventive	23
Titolo IV - L'autorizzazione amministrativa	23
Art.21 - Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti ad autorizzazione amministrativa	23
Titolo V - Strutture e organi di gestione e controllo dell'attività edilizia	25
Art.22 - Sportello unico per l'edilizia	25
Art.23 - Definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	25
Art.23 bis - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	26
Art.23 ter - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	28
Titolo VI - Attività edilizia libera e in aree parzialmente pianificate	29
Art.24 - Attività edilizia libera	29
Art.25 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	30
PARTE SECONDA - TITOLI ABILITATIVI	31
Titolo I - Disposizioni comuni ai titoli abitativi	31
Art.26 - Definizione dei titoli abilitativi	31
Art.27 - Opere e interventi non assoggettati a titolo abilitativo	31
Art.28 - Valutazione preventiva	31
Art.29 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	32
Art.30 - Variazioni essenziali	32
Art.31 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	34
Art.32 - Mutamento di destinazione d'uso	34
Art.33 - Opere soggette a particolari procedure	35
Art.34 - Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi	35
Art.35 - Soggetti qualificati a titoli abilitativi e documentazione richiesta	38
Art.36 - Trasferimento del titolo abilitativo	39
Titolo II - Denuncia di inizio attività	39
Art.37 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività	39
Art.38 - Presentazione di denuncia di inizio attività	40
Art.39 - Verifiche sui contenuti della DIA	41

Titolo III - Permesso di costruire	41
Art.40 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	41
Art.41 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	42
Art.42 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	43
Art.43 - Permesso di costruire in deroga	43
PARTE TERZA - ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE	44
Titolo I - Esecuzione delle opere	44
Art.44 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità	44
Art.45 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività.....	44
Art.46 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	45
Art.47 - Esecuzione dei lavori eseguiti con DIA	46
Art.48 - Esecuzione dei lavori soggetti a permesso di costruire.....	46
Art.49 - Comunicazione di inizio dei lavori	46
Art.50 - Conduzione del cantiere	46
Art.51 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	47
Titolo II - Fascicolo del fabbricato	47
Art.52 - Fascicolo del fabbricato	47
Art.53 - Scheda tecnica descrittiva	47
Titolo III - Certificato di conformità.....	50
Art.54 - Certificato di conformità edilizia e agibilità	50
Art.55 - Procedimento per il rilascio e la revoca del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	50
PARTE QUARTA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	52
Titolo I - Contributo di costruzione	52
Art.56 - Contributo di costruzione	52
Art.57 - Oneri di urbanizzazione	53
Art.58 - Costo di costruzione	54
Art.59 - Convenzione-tipo per edilizia abitativa convenzionata	54
PARTE QUINTA - NORME PARTICOLARI	55
Titolo I - Tutela dell'ambiente	55
Art.60 - Regolamentazione delle acque reflue	55
Art.61 - Regolamentazione delle acque sotterranee	55
Art.62 - Salvaguardia e formazione del verde.....	56
Titolo II - Prescrizioni varie.....	56
Art.63 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	56
Art.64 - Elementi aggettanti delle facciate	56
Art.65 - Allineamenti	57
Art.66 - Coperture, canali di gronda, pluviali	57
Art.67 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico.....	57
Art.68 - Numerazione civica e tabellazioni stradali.....	57
Art.69 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende	58
Art.70 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e recinzioni	58
Art.71 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini.....	58
Art.72 - Tinteggiature e colori	59
Art.73 - Illuminazione stradale	59
Art.74 - Occupazione di suolo pubblico	61
PARTE SESTA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	62
Titolo I - Definizioni e contenuti.....	62
Art.75 - Definizioni e modalità di applicazione	62
Art.76 - Requisiti cogenti	63
Art.77 - Requisiti volontari	63

PARTE SETTIMA - DISPOSIZIONI FINALI.....	65
Titolo I - Sanzioni e disposizioni transitorie.....	65
Art.78 - Tolleranze.....	65
Art.79 - Sanzioni.....	65
Art.80 - Norme transitorie.....	66
Art.81 - Normative di riferimento.....	66

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. ¹
2. Il R.E. si applica all'intero territorio comunale 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.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - i procedimenti relativi ai titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia;
 - le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
 - i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le attività di cui al 1° comma.

Art.2 - Parametri urbanistico-ecologici

St - Superficie territoriale

È la superficie individuata nelle planimetrie del P.R.G. all'interno della quale il Piano si attua mediante strumento urbanistico preventivo, composta dalla superficie fondiaria e dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf - Superficie fondiaria

Nel caso di zone ad urbanizzazione preventiva attuate tramite convenzione o atto d'obbligo, è la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona al netto di tutte le superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria; per le zone sottoposte ad intervento edilizio diretto la superficie fondiaria comprende le aree di urbanizzazione primaria da cedere e da destinare all'uso pubblico.

Sp - Superficie permeabile

È la superficie delle aree permeabili naturalmente in profondità, senza la presenza di manufatti interrati, in cui mettere a dimora arbusti o alberature; rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi.

¹ 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.

S.A.U. - Superficie Agricola Utilizzata

È la superficie del fondo dell'azienda depurata dei terreni non direttamente destinati allo sfruttamento agrario o forestale.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale = Su/St

La massima superficie utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale.

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria = Su/Sf

La massima superficie utile espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

It - Indice di fabbricabilità territoriale = Vu/St

Il volume utile massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. o ha di superficie territoriale.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria = Vu/Sf

Il volume utile massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Ip - Indice di permeabilità = Sp/St o Sp/Sf

Rappresenta il rapporto minimo ammissibile, espresso in quota percentuale, tra la superficie permeabile e la superficie delle aree di intervento.

Sm - Superficie minima di intervento

È l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto ed ogni intervento urbanistico preventivo.

Art.3 - Parametri edilizi

Su - Superficie utile

È costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi i vani scala e i vani ascensore) fuori ed entro terra, sottratta delle Superfici delle pertinenze (Sp).

Sp - Superficie delle pertinenze

a) Nel caso di edifici residenziali o adibiti ad attività terziarie o turistiche è costituita dalla superficie lorda di:

- autorimesse, cantine, lavanderia, legnaia, deposito cicli, locali di sgombero, archivi e relativi collegamenti orizzontali e verticali e servizi igienici, purchè di altezza interna media netta non superiore a mt.2,50;
- locale gioco-bimbi;
- servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.);
- cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
- porticati di uso pubblico e di uso condominiale;
- porticati di uso privato, logge coperte e balconi;
- sottotetti o parti di essi purchè di altezza interna media netta non superiore a mt.2,00;
- balconi, terrazze e porticati vetrati purchè la superficie delle aperture vetrate degli stessi sia almeno pari ad una volta e mezzo al rapporto di aereoilluminazione dei locali retrostanti.

Nel caso di edifici a destinazione extraresidenziale costituiscono superfici pertinenziali gli spazi destinati a parcheggio privato da realizzarsi come dotazione minima e inderogabile in attuazione a particolari prescrizioni di legge, purchè totalmente interrati o fuori terra non oltre mt.1,00 dal marciapiede stradale.

b) Nel caso di edifici a destinazione produttiva, agricola o a servizi è costituita da:

* servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.);

- pensiline a sbalzo e androni aperti
- sottotetti o parti di essi purchè di altezza interna media netta non superiore a mt.2,00.

Previo parere della Commissione Edilizia, potranno costituire "Superficie pertinenziale" altri locali pertinenziali con destinazione analoga ma non esattamente coincidente con quelle precedentemente definite.

Sc - Superficie coperta

Area risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt.1,50, le pensiline di ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie;
- b) le parti dell'edificio completamente sotterranee, le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere;
- c) le piscine e le vasche all'aperto;
- d) le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

Rc - Rapporto di copertura = Sc/Sf

È dato dal rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Hf - Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione dell'altezza massima dei fabbricati, l'altezza delle fronti è ottenuta dalla differenza fra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio e la quota media dell'intersezione della fronte con il terreno ad opere eseguite; negli edifici con sottotetto abitabile l'altezza delle fronti è ottenuta dalla differenza fra la quota media dell'intradosso del solaio di copertura e la quota media dell'intersezione della fronte con il terreno ad opere seguite.

Hu - Altezza utile

È data dalla differenza tra la quota calpestabile del pavimento del piano considerato e la quota del pavimento del piano superiore ovvero, all'ultimo piano, la quota dell'intradosso del solaio di copertura (se la linea dell'intradosso su ciascun fronte è inclinata ne va calcolata la media ponderata).

H max - Altezza massima del fabbricato

È data dalla media delle altezze delle varie fronti (Hf).

Vt - Volume totale del fabbricato = (Su x Hu) + (Sp x Hu)

È dato dalla somma dei prodotti delle Superfici utili sommate alle Superfici delle pertinenze dei singoli piani per le rispettive Altezze utili.

Vu - Volume utile del fabbricato = Su x Hu

È dato dalla somma dei prodotti delle Superfici utili dei singoli piani per le rispettive Altezze utili.

VI - Volume lordo

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 alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, i sottotetti completamente inagibili, i porticati ad uso pubblico e/o condominiale, i servizi tecnici del fabbricato (cabina elettrica, centrale termica, ecc.) e le autorimesse nella misura massima di 10 mq. ogni 100 mc.

Dc - Distanza minima dai confini

Ds - Distanza minima dalle strade

Df - Distanza minima dai fabbricati

È la distanza misurata dal limite esterno delle facciate oppure dai balconi e dalle scale a giorno se aggettati per una profondità superiore a mt.1,50, rispettivamente al confine di proprietà, al ciglio stradale, ai fabbricati prospicienti o ad altri corpi dello stesso fabbricato.

Ivl - Indice di visuale libera = D/Hf

È il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse.

Art.4 - Altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade,
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta,
- le fognature e gli impianti di depurazione,
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono,
- la pubblica illuminazione,
- il verde attrezzato,
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo,
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere,
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi,
- gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport,
- i parcheggi pubblici.

Sono inoltre opere di urbanizzazione:

- le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti da costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi,
- le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche in conseguenza dell'insediamento delle attività produttive di cui sopra.

Destinazione d'uso in atto

In applicazione alla legge regionale n°31/2002, la destinazione d'uso in atto in un immobile o in una unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo rilasciato conformemente alla legge e, in assenza o per indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o comunque da altri documenti probanti. E sempre in applicazione alla medesima legge non costituiscono variazione alla destinazione d'uso le modifiche di modesta entità come specificate al comma 6 dell'art.26 della già citata legge. ²

Allevamento domestico

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

² Art. 26, commi 3° e 6°, di L.R. 25/11/2002 n°31

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Pergolato, gazebo³

Per pergolato si intende una struttura di arredo di aree pertinenziali, leggera e removibile, costituita da montanti e traverse in legno, metallo o altri materiali per il sostegno di piante rampicanti con la finalità di creare ornamento, riparo, ombra.

Il gazebo è una struttura di arredo di aree pertinenziali di superficie non superiore a mq.12, realizzata in legno, metallo o altri materiali con copertura in tela, stuoie in canna, legno, vetro o similari senza alcun tamponamento con materiale di qualsiasi genere delle pareti laterali; in quanto elemento di arredo, non concorre alla formazione della superficie pavimentata delle aree pertinenziali dell'immobile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

Art.5 - Classificazione dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, delimitati da pareti; la parete non interrotta da notevole apertura deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.
2. I locali sono classificati nel seguente modo:
 - A – Locali destinati all'attività principale
 - A.1
 - soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
 - A.2
 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
 - laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio di auto ma in cui vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
 - S – Locali accessori, in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni
 - S.1
 - cucinotti e altri locali per la cottura dei cibi;
 - servizi igienici e bagni negli edifici abitativi, nei complessi scolastici e di lavoro
 - S.2
 - scale che collegano più di due piani;
 - corridoi e disimpegni di superficie superiore a mq.12 o di lunghezza superiore a mt.8;
 - magazzini, depositi in genere e cantine;
 - autorimesse di solo posteggio;
 - salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - lavanderie, stenditoi e legnaie.
 - S.3
 - corridoi e disimpegni di superficie inferiore a mq.12 o di lunghezza inferiore a mt.8;
 - ripostigli e magazzini inferiori a mq.5;
 - vani scala colleganti solo due piani;
 - salette macchine con funzionamento automatico.

³ Definizione aggiunta da Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 28/9/2007

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.
4. Le dimensioni minime dei locali sono:
 - lineari planimetriche, mt.2,10 per i locali di categoria A e mt.1,10 per quelli di categoria S.1;
 - per ogni abitante deve essere assicurata una superficie non inferiore a mq.14 per i primi quattro abitanti e mq.10 per ciascuno dei successivi;
 - le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9 per una persona e mq.14 per due persone;
 - ogni alloggio deve essere dotato di stanza di soggiorno di almeno mq.14;
 - nel caso di alloggi monolocale per una persona la superficie minima non può essere inferiore a mq.28, ovvero a mq.38 per due persone.
5. L'altezza minima dei locali di categoria A.1 non deve essere inferiore a mt.2,70. L'altezza minima dei locali di categoria A.2 non deve essere inferiore a mt. 3,00; per i locali presenti negli edifici esistenti in zona storica o di completamento potrà autorizzarsi, in deroga, un'altezza inferiore, con un minimo di mt.2,70, previo parere specifico del Dipartimento di Sanità Pubblica dell'A.U.S.L. che potrà dettare eventuali accorgimenti per il ricambio d'aria ritenuto necessario. Ai sensi dell'art.33 della L.R. n.26/1994, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici rurali sono destinabili a fini agrituristici i locali di altezza media non inferiore a mt.2,50 e con rapporto aereo-illuminante non inferiore a 1/16. Nei locali di categoria A con soffitti inclinati, l'altezza minima sopraindicata è determinata dalla media delle altezze, con un minimo assoluto di mt.2,00; per i sottotetti esistenti per i quali con certificazione catastale o con altro documento probante è dimostrato l'utilizzo o l'uso come locale di categoria A, può autorizzarsi il mantenimento dell'uso in atto nel rispetto dei parametri relativi all'altezza utile media e al rapporto aereoilluminante indicati nel presente Regolamento.
6. L'altezza minima o media dei locali di categoria S è di mt.2,40, con un minimo di mt.2,00 nel caso di soffitti inclinati, con l'eccezione dei locali destinati a cantina, autorimessa o altri locali di servizio analoghi per i quali l'altezza minima consentita è mt.2,00. I sottotetti possono essere utilizzati solamente come depositi occasionali, stenditoio e lavanderia ed in tal caso non devono avere altezze medie eccedenti i mt.2,00 e aperture di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,60, oltre ad eventuali porte di accesso a terrazzi o balconi; nei locali di sottotetto possono inoltre essere ricavati spazi necessari ad effettive esigenze di carattere tecnologico quali vani di fine corsa degli ascensori, locali per il contenimento e protezione dei vasi di espansione degli impianti centralizzati di riscaldamento, per contenimento di centraline di impianti di ricezione radio-televisivi, ecc. I sottotetti di edifici plurifamigliari possono essere suddivisi in più unità, ciascuna pertinenziale agli alloggi del fabbricato.
7. Tutti i locali di cat.A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni; le aperture devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto fra la superficie delle aperture e del pavimento nei locali di categoria A.1 non deve essere inferiore ad 1/8, salvo deroghe previste dal presente articolo da applicarsi in particolari condizioni. Nei locali di categoria A.2 il rapporto non deve essere inferiore rispettivamente a 1/10 per gli elementi finestrati apribili che assicurano un ricambio d'aria, compresi i portoni e le porte di accesso, e a 1/8 per il complesso delle finestrate (apribili o non) che assicurano luce diretta da spazi esterni; in questi locali potranno, in alternativa, essere presi in considerazione eventuali sistemi di ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale, sia totale che integrativa, sentito il parere specifico dell'Unità Sanitaria Locale solo nel caso di motivate e non superabili esigenze di lavorazione e/o specifiche prescrizioni normative che impongono l'adozione di tali sistemi.
8. I locali di categoria S.1 possono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno o attraverso impianti speciali; le unità immobiliari dotate di più locali di categoria S.1 dovranno avere almeno un locale di questi aerato direttamente dall'esterno. I servizi igienici negli edifici abitativi non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno; nel caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) dotata di più servizi igienici, almeno uno deve avere accesso da disimpegno mentre i rimanenti potranno avere accesso diretto da locali del reparto notte.

9. Per i locali di categoria S.2 e S.3 non è richiesta alcuna verifica del rapporto aereoilluminante, fatte salve eventuali specifiche disposizioni normative in merito.
10. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria S; potranno inoltre essere utilizzati per destinazioni di categoria A.1 e A.2 purchè siano presenti le seguenti condizioni
- il piano sia completamente fuori terra, in assenza di intercapedini, per almeno la metà del perimetro
 - la quota del soffitto sia almeno mt.1,50 più alta della quota del marciapiede del fabbricato
 - la parete verticale esterna della parte di fabbricato parzialmente interrata sia perfettamente impermeabilizzata oppure esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad 1/3 della sua altezza
 - siano messe in atto le necessarie misure per l'eliminazione di umidità, il pavimento posi su di un vespaio aerato e la falda freatica risulti, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio
 - i locali di categoria A1 e A2 soddisfino i rimanenti requisiti richiesti per essi nel presente articolo. ⁴
11. Potranno altresì destinarsi alle attività della categoria A.2, (ad esclusione delle officine meccaniche, laboratori e comunque locali adibiti a luogo di lavoro), salvo parere favorevole dell'A.U.S.L., i locali posti a quota inferiore a mt.1,50 dal marciapiede del fabbricato, a condizione che i locali siano facilmente accessibili e quindi velocemente evacuabili in situazioni di emergenza e che sia presentata idonea relazione, da parte di tecnico abilitato, attestante la salubrità dei muri e dei pavimenti e la presenza di idoneo impianto di areazione dei locali, e fermo restando il parere favorevole degli Enti preposti al rilascio dell'attività richiesta. ⁵
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti specificatamente individuati dal P.R.G., per i quali la tutela degli aspetti storico architettonici assume particolare rilevanza, (con particolare riferimento a quelli posti in insediamenti di antico impianto) è consentita la deroga ai rapporti di aereoilluminazione ed alle altezze interne dei locali, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
- altezza minima mt.2,40 per i locali destinati a permanenza di persone con destinazione abitativa, terziaria, produttivo-laboratoriale;
 - altezza minima mt.2,70 per locali destinati ad attività produttiva, con permanenza di persone;
 - altezza minima mt.2,20 per i locali pertinenziali adibiti a servizi, per magazzini e depositi a servizio di attività produttiva e terziaria con presenza di persone solo saltuaria;
 - rapporto aereoilluminante non inferiore a 1/15;
 - riduzione del 20% della superficie minima prescritta per gli alloggi in rapporto agli occupanti, nonché alle superfici minime di camere da letto e soggiorno.
13. Nello svolgimento di opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico e altri fabbricati privati, dovranno essere osservate le disposizioni in merito alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche con riferimento agli specifici contenuti del D.M. LL.PP. 14/6/1989, n.236, del D.P.R. 24/7/1996, n.503 e della legge 5/2/1992, n.104.
14. Nella realizzazione delle scale dovranno essere rispettate, oltre alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti condizioni e prescrizioni:
- la struttura portante delle scale interne al servizio di più unità immobiliari deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco e statica alle sollecitazioni orizzontali; le pareti del vano-scala o quelle del vano-corsa degli ascensori confinanti con locali abitabili devono essere in muratura laterizia o in calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo e dotate di adeguato coibente acustico.

⁴ Comma aggiunto da Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 28/9/2007

⁵ Comma aggiunto da Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 28/9/2007

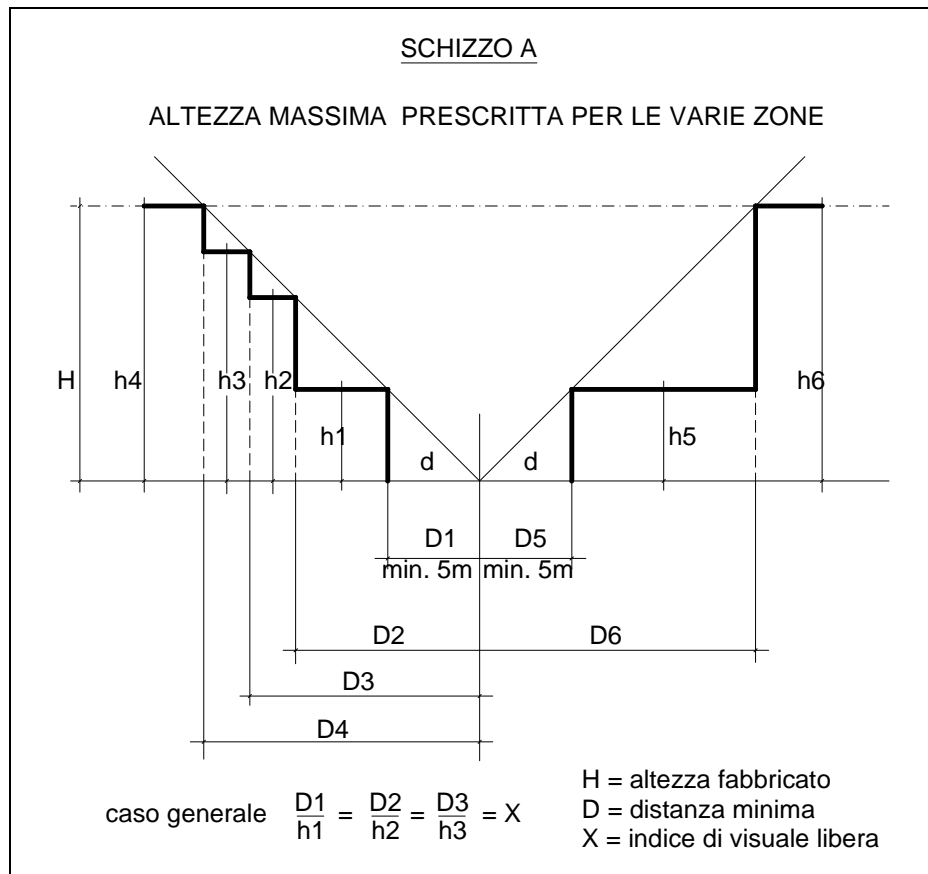
Strutture diverse sono consentite soltanto per scale interne alle unità immobiliari o per altre funzioni;

- la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più unità immobiliari non deve essere inferiore a mt.1,20 e, nel caso in cui il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm.10 ogni due piani a partire dal terzo. La larghezza minima di scale che si sviluppano intorno a vani-ascensore o montacarichi non deve essere inferiore a mt.1,20;
 - ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq di superficie utile per piano;
 - le scale devono essere dotate di corrimano ad altezza non inferiore a mt.1,00, misurata al centro della pedata; nel caso di scale comuni o di edifici aperti al pubblico o di rampe di larghezza superiore a mt.1,80, il corrimano dovrà essere presente su entrambi i lati;
 - dovranno essere rispettate le disposizioni vigenti della normativa per il superamento delle barriere architettoniche (D.M. LL.PP. n.236/1989, punti 4.1.10 e 8.1.10)
 - i parapetti e le ringhiere di protezione di qualsiasi elemento (scale, balconi, terrazzi, finestre, ballatoi, ecc.) dovranno avere altezza dal piano di calpestio non inferiore a mt.1,00 nel punto più basso; le ringhiere dovranno essere realizzate in modo da non offrire facilità di arrampicamento ai bambini e con spazi tra i singoli elementi tali da non comportare pericolo di caduta per le persone.
15. Nel caso di installazione di ascensori, i proprietari hanno l'obbligo di comunicare la messa in esercizio degli impianti all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR 30/4/1999, n.162, al fine del rilascio del numero di matricola.
16. Al fine del contenimento dell'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi, i fabbricati dovranno essere costruiti tenendo conto di quanto previsto dal D.P.C.M. 5/12/1997 *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*.

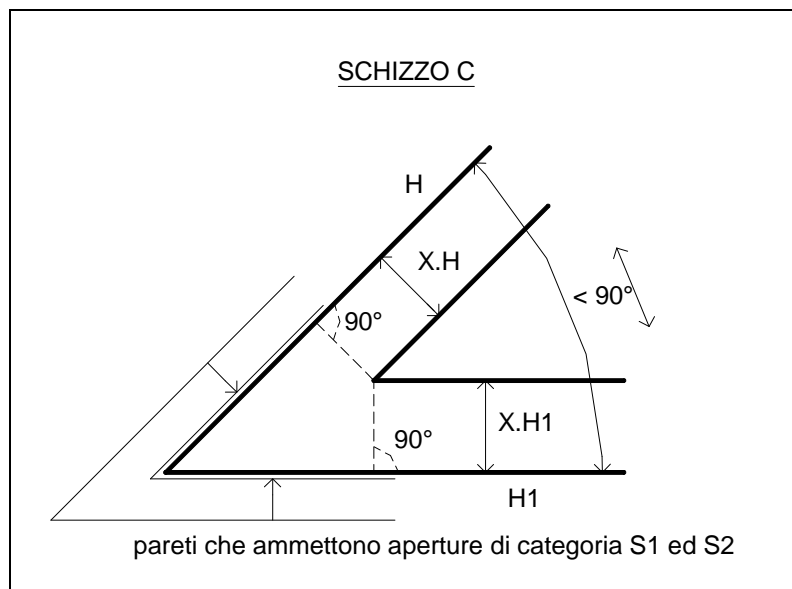
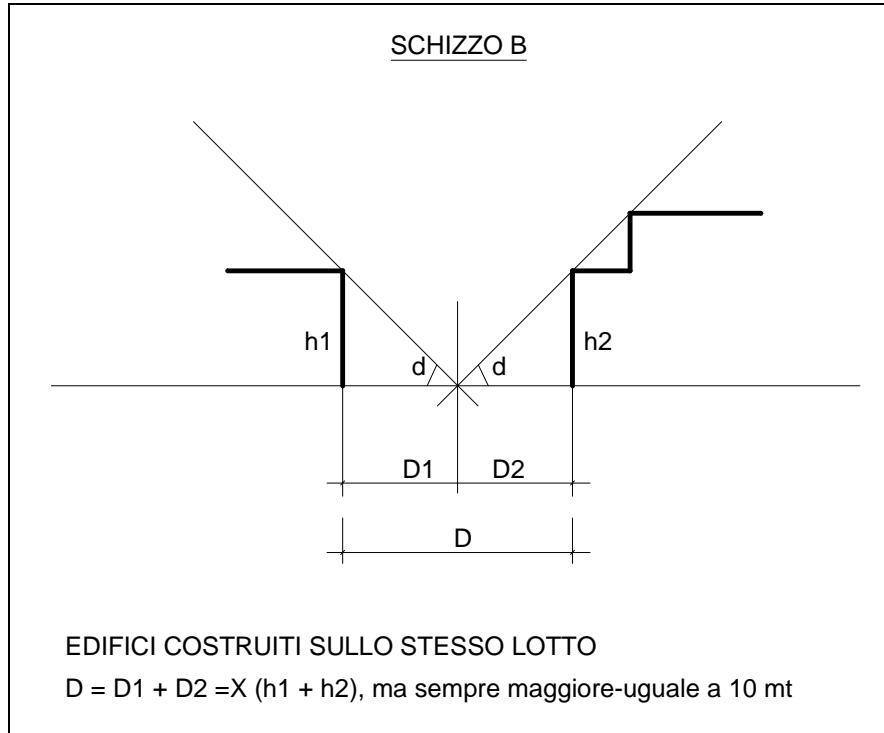
Art.6 - Distanza fra i fabbricati e visuale libera

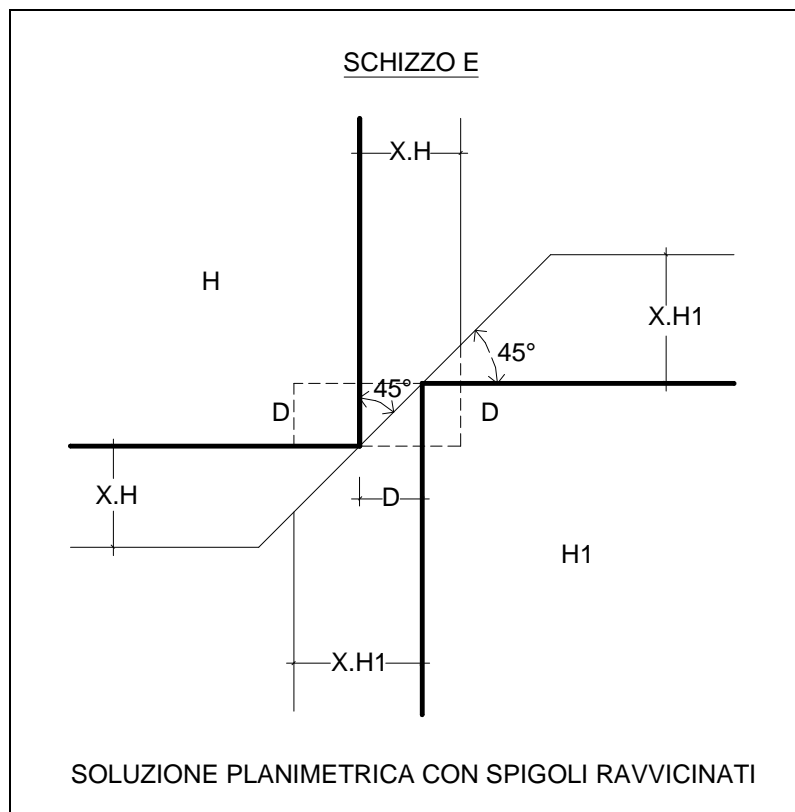
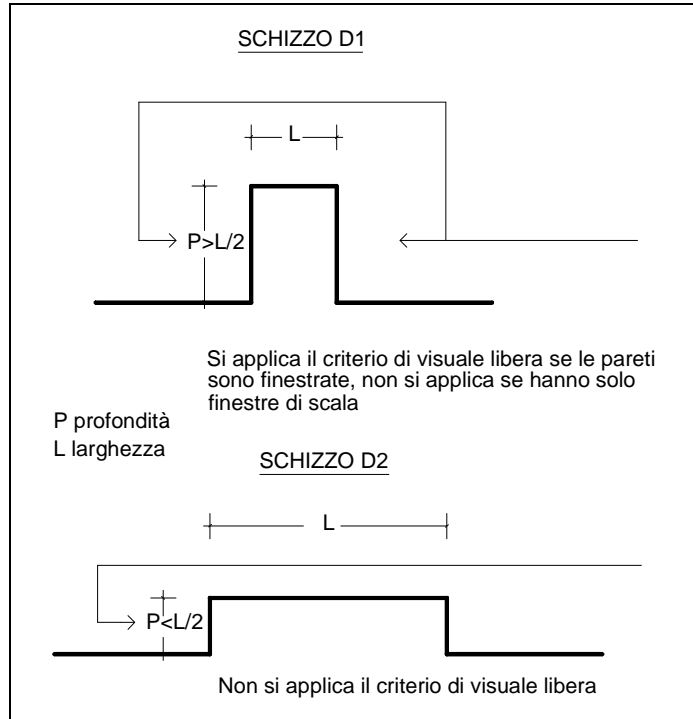
1. Ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di P.R.G. relative alle distanze da osservarsi tra i fabbricati, si specifica che:
- a) il profilo di ogni costruzione, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante al fine di assicurare che il rapporto fra la distanza del vertice del fronte e l'altezza dello stesso non sia inferiore al valore di 0,5 stabilito dalle norme di attuazione del PRG (schizzo A). La distanza così determinata non può in ogni caso essere inferiore a mt.5,00.
 - b) Il distacco minimo fra due fronti prospicienti di pareti finestrate con locali di cat. A, anche per edifici che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio, è pari a $D=X(h_1+h_2)$ e non può in nessun caso essere inferiore a mt.10 (schizzo B), salvo quanto diversamente disposto dalle norme del PRG vigente.
 - c) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S (schizzo C).
 - d) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti di uno stesso corpo di fabbrica prive di finestre ovvero in presenza di finestre di locali di categoria S.
 - e) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbricato, nel caso in cui le stesse abbiano profondità non superiore alla metà della loro larghezza (schizzi D1 e D2).
 - f) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati (schizzo E); in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.

- g) Fermo restando la possibilità di realizzare elementi aggettanti dalle facciate su spazi pubblici prevista al successivo art.64, per i balconi e per le scale esterne non chiuse e non sorrette da strutture verticali infisse al suolo la distanza dai confini o dagli spazi pubblici deve essere non minore di mt.1,50 o agli allineamenti preesistenti sulla via.⁶
- h) È ammessa la realizzazione di pensiline di primo ingresso anche in confine con spazi pubblici purché di superficie non superiore a mq.8,00.
- i) Nelle zone produttive è consentita la realizzazione di locali di ricevimento o portineria fino alla misura massima di mq.30, anche in confine con gli spazi pubblici, sottoscrivendo apposito atto d'obbligo che vincoli l'uso dei locali alla sola destinazione per la quale sono autorizzati.
- j) È consentita esclusivamente nelle zone per attività produttive, la realizzazione di pensiline, aperte su tutti i lati a copertura dei parcheggi, anche in confine di proprietà, unicamente per un numero di veicoli pari al numero degli addetti e comunque in misura non superiore al 5% della superficie del lotto; dette pensiline non sono conteggiate ai fini della verifica degli indici e dovranno avere un'altezza media di mt.2,50. Devono comunque essere rispettate le distanze previste dal PRG per i fronti prospicienti vie, piazze ed altre aree ad uso pubblico, quando secondo il parere della C.E. possono costituire intralcio alla visibilità ed alla viabilità.



⁶ Punto modificato da Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 28/9/2007





Titolo II - Definizione degli interventi edilizi

Art.7 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di *manutenzione ordinaria* concorrono al mantenimento della funzionalità degli edifici si riferiscono a quelli definiti dall'art.31, lett. a), della Legge n.457/1978, come richiamati alla lett. a) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **Z**

Art.8 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di *manutenzione straordinaria* si riferiscono alle opere di rinnovo e sostituzione di parti degli edifici, come definite dall'art.31, lett. b), della Legge n.457/1978 e come richiamate alla lett. b) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **8**

Art.9 - Restauro scientifico

1. Gli interventi di *restauro scientifico* sono volti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici o artistici di edifici di particolare pregio, secondo le definizioni contenute alla lett. c) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **9**

Z Il testo dell'art.31, lett. a) della Legge n.457/1978 è il seguente:
interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

8 Il testo dell'art.31 lett. b) della Legge n.457/1978 è il seguente:
interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché 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 delle destinazioni d'uso.

9 Il testo della lett. c) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- c) "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico 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:

- c1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o 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;
- c2) 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;
- c3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali

Art.10 - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di *restauro e risanamento conservativo* sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, come definiti alla lett. d) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **10**

Art.11 - Ripristino tipologico

1. Gli interventi di *ripristino tipologico* prevedono il rifacimento dei collegamenti, dell'assetto planivolumetrico e degli elementi costitutivi di edifici fatiscenti, secondo i contenuti della lett. e) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **11**

Art.12 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* comprendono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi, come definite alla lett. f) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **12**
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese, ai sensi della L.R. n.11/1998, anche le opere di recupero dei sottotetti esistenti alla data dell'8 aprile 1998 negli edifici destinati in prevalenza a residenza, ovvero dei volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici direttamente a contatto con la copertura dell'edificio stesso; per queste opere il presente regolamento definisce le seguenti condizioni e limiti per il loro recupero a fini abitativi:
 - a) l'altezza utile media ponderale di mt.2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di mt.2,20 per i locali di servizio quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli; l'altezza utile media è

10 Il testo della lett. d) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- d) "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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 e 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

11 Il testo della lett. e) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- e) "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite 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:
 - e1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - e2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - e3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura

12 Il testo della lett. f) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- f) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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 ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

- determinata dal rapporto tra il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi mt.1,80 e la relativa superficie utile;
- b) gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde;
 - c) il rapporto illuminante, da garantire preferibilmente con aperture in falda, pari o superiore a 1/16 **13**;
 - d) le aperture dovranno essere di norma a filo di falda e realizzate con ogni accorgimento necessario per garantire il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento. È comunque raccomandata, ove possibile, la collocazione di parte delle aperture a parete, al fine di migliorare il riscontro dell'aria, a condizione che venga garantita uniformità dei prospetti e, in caso di documentate esigenze, la realizzazione di abbaini in misura adeguata alle dimensioni della falda. Il responsabile del Servizio Urbanistica, anche su parere della *Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio* ove previsto, potrà impartire specifiche prescrizioni per garantire il raggiungimento delle suddette finalità di tutela;
 - e) le aperture ottenute in falda dovranno avere infissi preferibilmente muniti di dispositivi di termoregolazione per lo scioglimento della neve accumulata e dispositivi automatici di chiusura in caso di pioggia;
 - f) gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni o in alternativa, qualora risulti impossibile o non opportuno, la monetizzazione delle aree stesse con le modalità stabilite dalle norme di attuazione del P.R.G.

Art.13 - Interventi di nuova costruzione

1. Gli *interventi di nuova costruzione* attengono alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche in ampliamento agli esistenti, e all'attrezzamento di opere infrastrutturali comportanti trasformazioni permanenti del territorio; questi interventi vanno riferiti a quelli dettagliatamente elencati alla lett. g) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. **14** con la specificazione che, con

13 Tale deroga è consentita in quanto le aperture in falda possono ricevere, in genere, la quantità di luce proveniente dall'intera volta celeste, senza alcuna ostruzione esterna: pertanto, qualora le aperture siano ubicate sia in falda sia a parete va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e può essere integrata con ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o con ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali

14 Il testo della lett. f) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- g) "interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - g1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
 - g2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - g3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - g4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - g5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - g6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

riferimento alla lett. g6) dell'Allegato, sono qualificate come nuove costruzioni gli interventi per nuovi corpi di fabbrica pertinenziali, relativi cioè a superfici pertinenziali -Sp- definite al precedente art.3 "Parametri edilizi", ricadenti in zona omogenea A.

2. Al fine della determinazione dell'incidenza volumetrica degli edifici pertinenziali di cui alla lett. g6) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002, il parametro da assumere per la calcolo del volume dell'edificio principale va riferito al Volume totale (Vt), come definito al precedente art.3 "Parametri edilizi".

Art.14 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Gli *interventi di ristrutturazione urbanistica* sono volti alla sostituzione degli organismi edilizi ed urbanistici esistenti, come definiti alla lett. e) dell'art.31 della Legge n.457/1978, richiamata alla lett. h) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. 15

Art.15 - Demolizione

1. Si definisce *demolizione* un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti al fine del risanamento di aree destinate a verde privato o pubblico, come definito alla lett. i) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. 16

Art.16 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Le opere di *recupero e risanamento delle aree libere* concorrono alla riqualificazione delle aree stesse, come definite alla lett. l) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002. 17

g7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato

15 Il testo dell'art.31, lett. e) della Legge n.457/1978 è il seguente:
'interventi di ristrutturazione urbanistica', gli interventi 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

16 Il testo della lett. i) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- i) "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne

17 Il testo della lett. l) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

- l) "recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi

Art.17 - Sistemazione di terreni, cartelloni ed altri mezzi pubblicitari

1. Le opere di *sistemazione di terreni* si riferiscono a significativi movimenti di terra, a rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti; si intendono significativi gli interventi che modificano, anche per fasi successive, la quota originaria del piano-campagna per più di 60 cm.
2. E' da intendersi come cartellone pubblicitario un manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura di sostegno, con uno o entrambi i lati utilizzati per la diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, sia direttamente che mediante la sovrapposizione di altri elementi quali manifesti, adesivi, ecc; il cartellone può essere illuminato sia da luce propria che indiretta.
3. Per la definizione dei mezzi pubblicitari fissi o mobili, permanenti o temporanei diversi dai cartelloni (insegne di esercizio, preinsegne, sorgenti luminose, striscioni, locandine, ecc.) si rimanda al Regolamento di attuazione del Codice della Strada (legge n.495/1992).

Titolo III - Strumenti urbanistici attuativi

Art.18 - Piani urbanistici preventivi

1. Sono strumenti da redigere preliminarmente alle attività di trasformazione edilizia e urbanistica che, conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, definiscono gli interventi sul territorio organizzandone e regolamentandone l'attuazione.
2. I piani urbanistici preventivi sono riferibili a:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - piani per l'edilizia economica e popolare;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica;
 - piani particolareggiati di iniziativa privata;
 - piani di recupero di iniziativa privata;
 - programmi integrati di intervento;
 - programmi di recupero urbano;
 - programmi di riqualificazione urbana.
3. I contenuti, gli elaborati costitutivi, le procedure di formazione ed approvazione e le modalità di attuazione sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente.

Art.19 - Elaborati dei piani urbanistici preventivi di iniziativa privata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:
 - A. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO
 - a) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento e alle zone circostanti, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
 - b) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi, ecc.;

- c) planimetria in scala 1:1000/1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le curve di livello, comprendente:
 - rilievo altimetrico della zona;
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- d) piante schematiche di tutti i piani in scala opportuna, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate all'uopo le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- e) eventuali sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti;
- f) documentazione fotografica dell'area di intervento e del contesto circostante con indicazione dei punti di ripresa;
- g) documentazione inerente la presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti, riferibili a elettrodotti, cabine di trasformazione, ripetitori e antenne radiobase, con specificazione della loro collocazione spaziale rispetto all'insediamento.

B. ELABORATI DI PROGETTO

- a) planimetrie di progetto in scala 1:1000/1:500 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, gli spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi pubblici di sosta e parcheggio con l'indicazione di quelli riservati ai disabili, nonché l'indicazione di massima degli accessi carrai.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:100 le sezioni stradali riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e l'ubicazione delle reti tecnologiche con le necessarie quote altimetriche e planimetriche;
- b) 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;
- c) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione, ivi compresi opportuni particolari costruttivi, con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, comprensiva di idranti antincendio e di impianto di irrigazione del verde pubblico, rete fognaria della quale è opportuno prevedere la realizzazione di reti separate, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e impianto di depurazione, ecc.);
- d) norme tecniche di attuazione che devono contenere, di massima, i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - superficie d'intervento;
 - superficie catastale;
 - superficie territoriale;
 - superficie fondiaria;
 - superficie utile e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - superficie utile e/o volumi esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - indice di utilizzazione fondiaria di progetto e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

- 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;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora previste;
- rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- eventuali fasi di 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;
- eventuali normative relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico con l'indicazione delle essenze da mettere a dimora e spazi di verde 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 dei rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

Le norme potranno specificare quali delle previsioni espresse nel P.P. hanno carattere indicativo e non prescrittivo (es.: suddivisione dei lotti, tipologie edilizie, ecc.).

Le norme dovranno inoltre specificare quelle modifiche di lieve entità che potranno apportarsi senza configurare variante al piano particolareggiato;

- e) eventuali ulteriori elaborati necessari per definire i contenuti planivolumetrici, formali tipologici e costruttivi al fine di attuare gli interventi di trasformazione edilizia mediante D.I.A.;
- f) computo metrico estimativo di massima contenente l'indicazione analitica a corpo o a misura delle categorie di lavoro previste per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, le quantità previste, i prezzi unitari corrispondenti a quelli di mercato normalmente applicati, desunti dal vigente prezziario della Camera di Commercio di Piacenza; le finalità dell'elaborato sono quelle di concorrere sia alla completa individuazione delle opere previste che alla quantificazione del costo complessivo ai fini della determinazione dell'importo delle garanzie da prestare mediante fidejussione;
- g) disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione.

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 e con le eventuali fonti idropotabili in zona, 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;
- calcoli illuminometrici per la progettazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
- calcoli idraulici per il dimensionamento delle reti fognarie;
- valutazione previsionale del clima acustico redatta da tecnico abilitato, secondo quanto previsto dall'art.8 della legge n.447/1995.

E. SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione, che dovrà redigersi conformemente allo schema-tipo predisposto dal Comune, 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). In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, esso 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;
- 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 con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge al fine del rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei singoli fabbricati.

F. DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI

- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
Tale parere è richiesto, in conformità con l'art.27 della legge n.1570/41, ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.
 - b) 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. 42/2004.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B.c) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, Aziende Erogatrici di servizi, ecc..
 - f) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
2. La documentazione da allegare all'eventuale richiesta di valutazione preventiva deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti che ricorrono nell'intervento avendo riguardo, in modo in particolare, ai vincoli, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso. La documentazione minima deve costituirsi di una relazione che descriva l'analisi del contesto paesaggistico-ambientale e degli eventuali fabbricati esistenti (provenienza storica e consistenza), le caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento rapportate al contesto territoriale ed i principali parametri progettuali; alla relazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati elencati al precedente comma 1: elaborati relativi allo stato di fatto (punto A), elaborati di progetto, limitatamente alle voci delle lett. a), b), c) del punto B), relazione geologica-geotecnica, anche in forma preliminare (punto C), oltre agli eventuali documenti da richiedere ad organi diversi, qualora già acquisiti (punto F).

Art.20 - Altre procedure preventive

5. Attengono ai seguenti strumenti da predisporre per l'attuazione delle previsioni del PRG nelle zone specificatamente individuate nello stesso:
 - Programma di intervento
 - Progetto unitario.
6. Il Programma di intervento si applica nelle zone di nuova edificazione, come individuate nelle cartografie di Piano, di modesta estensione e direttamente servite dalla rete infrastrutturale esistente; il Programma, da approvarsi con deliberazione consigliare, prevede la suddivisione in lotti delle aree edificabili e le opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione della zona da realizzarsi contestualmente alla graduale edificazione della stessa. L'attuazione delle opere urbanizzative è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo che vincoli i proprietari alla realizzazione delle stesse. In questo atto dovranno comprendersi anche le eventuali strade interne d'uso privato che dovessero rendersi necessarie per l'urbanizzazione della zona dovendo rimanere, queste, in carico ai privati interessati.
7. Il Programma dovrà corredarsi degli elaborati richiesti dal Regolamento per i piani urbanistici preventivi ritenuti necessari dall'U.T.C.
8. Il Progetto unitario va redatto per gli interi complessi o edifici specificamente individuati nelle cartografie di PRG. Il Progetto unitario è soggetto al parere della *Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio* e può prevedere l'attuazione degli interventi articolata in fasi, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo.

Titolo IV - L'autorizzazione amministrativa

Art.21 - Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. Si definiscono *interventi privi di rilevanza edilizia* soggetti al rilascio di preventiva autorizzazione amministrativa le seguenti opere e installazioni:
 - a) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici prospicienti su spazi pubblici;
 - b) manufatti precari temporanei e/o stagionali asportabili quali tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale, periodico o precario, comunque asportabili;
 - c) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art.62 *Salvaguardia e formazione del verde*;
 - d) opere di scavo su suolo pubblico, con esclusione delle riparazioni urgenti;
 - e) ogni altra opera riconducibile, per analogia, alle precedenti.
2. La richiesta di autorizzazione amministrativa, redatta sulla base dei facsimili predisposti dallo Sportello unico dell'edilizia, contenente generalità, residenza, domicilio e codice fiscale del richiedente, deve essere inoltrata allo Sportello unico dell'edilizia dall'avente titolo; la richiesta di autorizzazione dovrà rispettare le norme vigenti in materia di imposta sul bollo.
3. La richiesta dovrà inoltre contenere l'indicazione del progettista responsabile per le opere e installazioni di cui alle lettere b), d) del precedente comma 1.
4. Alla richiesta di installazione dei manufatti di cui alla lett.b) del precedente comma 1, devono essere allegati, di norma, e comunque in relazione alla specifica natura e consistenza dell'opera, i seguenti documenti:
 - a) estratto di mappa catastale o del PRG con evidenziato l'area di intervento (n.1 copia); ;

- b) piante in scala adeguata delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso integrate, quando necessario, dai prospetti interessati e, ove necessario, da sezioni significative (n.2 copie);
- c) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento (n.1 copie);
- d) documentazione fotografica (n.1 copia con punti di vista);
- e) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge (n.1 copia);
- f) in generale, tutti gli ulteriori elaborati necessari, in relazione alla specifica opera, al fine dell'univoca comprensione dell'intervento (n.2 copie).

Gli elaborati 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, nei casi indicati al precedente comma 3, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati in relazione alla natura e complessità dell'opera.

- 5. Alla richiesta di installazione delle opere di cui ai punti a), c), d), e) devono essere unicamente allegati, di norma, gli elaborati necessari al fine della comprensione e localizzazione dell'intervento.
- 6. Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di autorizzazione amministrativa in ordine cronologico di presentazione delle stesse.
- 7. Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione amministrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed emette il provvedimento definitivo di rilascio o diniego; il rilascio dell'autorizzazione amministrativa fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
- 8. Qualora sia verificata la mancanza di parte della documentazione prescritta, il responsabile del procedimento fa richiesta scritta all'interessato di completamento della documentazione prescritta, e per una sola volta, entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.
- 9. L'iter procedimentale della richiesta decorre nuovamente dall'inizio, a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa; decorsi inutilmente 30 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio dandone comunicazione all'interessato.
- 10. Durante il corso dei 30 giorni di cui al comma 7, il responsabile del procedimento deve acquisire i necessari pareri, in ordine alla specificità di ogni singola pratica, di competenza di altri uffici interni o esterni all'Amministrazione Comunale che non siano già stati allegati alla domanda di autorizzazione amministrativa.
- 11. Il termine di 30 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dal comma 4, a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale; tale documentazione integrativa potrà riguardare solo eventuale ulteriore documentazione tecnico-amministrativa di specifico interesse circa la specifica pratica.
- 12. Il termine dei 30 giorni decorre quindi nuovamente per intero a partire dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta se viene prodotta in modo completo.
- 13. La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di autorizzazione deve essere notificata al richiedente entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, ovvero del nuovo termine derivante dalla produzione integrale delle integrazioni documentali richieste; decorso inutilmente tale termine, la domanda di autorizzazione si intende accolta.
- 14. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria in misura pari al 50 % di quelli minimi stabiliti per la DIA
- 15. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 del presente articolo in assenza dell'autorizzazione amministrativa o in difformità da essa, comporta l'irrogazione a carico del responsabile di una

sanzione amministrativa, determinata caso per caso dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia in relazione al tipo di opera, da 25,00 € a 500,00 €.

Titolo V - Strutture e organi di gestione e controllo dell'attività edilizia

Art.22 - Sportello unico per l'edilizia

1. Lo sportello unico per l'edilizia è responsabile dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio e cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Lo sportello unico provvede in particolare
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di conformità edilizia e agibilità, nonché i progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 33 e 39 del D.Lgs.22/1/2004 n.42;
 - b) a fornire informazioni sulle materie del punto a) e consentire a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia e agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia contenuta nella legislazione vigente.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo sportello unico acquisisce direttamente, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente e se necessari, il parere dell'A.U.S.L. e il parere dei Vigili del fuoco in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. Lo sportello cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Art.23 - Definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ¹⁸

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo consultivo, istituito ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 31/2002 e dell'art. 148 del D.lgs n. 42/2004, cui spetta l'emanazione dei pareri, obbligatori ma non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia

¹⁸ Articolo introdotto con Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30/11/2009

di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici avente valore storico architettonico.

2. La Commissione è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti, scelti tra tecnici esterni all'Amministrazione, presentano un'elevata competenza e specializzazione.
3. La Commissione, in quanto organo esterno e autonomo rispetto alla struttura del Comune, esprime il proprio parere, indipendentemente dalle verifiche istruttorie normative svolte dagli uffici comunali.
4. La Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. Il parere della Commissione è richiesto nei seguenti casi:
 - interventi da realizzare sui beni soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
 - autorizzazioni in materia paesaggistica di cui alla parte terza del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
 - interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo;
 - opere di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati;
 - interventi soggetti a permesso di costruire, di nuova costruzione (con l'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi approvati), di demolizione con successiva ricostruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, nonché delle relative variazioni essenziali;
 - valutazioni preventive, limitatamente ai casi in cui vengano richieste, da parte dell'avente titolo, in ordine agli aspetti precedentemente richiamati.
5. Inoltre, la Commissione esprime il proprio parere in materia urbanistica, solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale, alla tutela dell'integrità culturale, storico-testimoniale e ambientale, su:
 - la strumentazione urbanistica generale e attuativa e le sue varianti, come individuata dalla vigente legislazione in materia;
 - i regolamenti aventi incidenza sull'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
6. Il Sindaco, o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, o i Responsabili del procedimento, possono richiedere il parere alla Commissione in qualsiasi circostanza in cui essi lo ritengano opportuno, previa valida motivazione che dovrà risultare nel verbale della relativa seduta.
7. Nel caso di intervento urbanistico-edilizio per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte terza del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia non è tenuto a richiedere un ulteriore parere della Commissione, per il relativo e conseguente titolo abilitativo in materia edilizia (permesso di costruire o denuncia di Inizio Attività) legittimante l'intervento medesimo.

Art.23 bis - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio¹⁹

- 1 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n. 6 componenti scelti tra i tecnici esterni all'Amministrazione, in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e

¹⁹ Articolo introdotto con Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30/11/2009

urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.

- 2 I componenti devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.
- 3 Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
- 4 Tale curriculum potrà, altresì, dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata nella partecipazione alle Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio.
- 5 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.
- 6 La Giunta comunale nomina la Commissione a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per la raccolta delle candidature oppure, se lo ritiene necessario, può richiedere la designazione di terne di candidati agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università.
- 7 Per la raccolta delle candidature il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rende noto alla cittadinanza, con le forme di pubblicità ritenute più opportune, la possibilità di segnalare e/o presentare autocandidature di soggetti idonei, professionalmente e culturalmente, a ricoprire l'ufficio di componente della Commissione, invitando a far pervenire tali candidature entro un termine che non potrà essere inferiore a giorni 15 (quindici).
- 8 La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere riconfermati; i membri restano comunque in carica fino all'esecutività della delibera di Giunta Comunale di nomina dei nuovi commissari.
- 9 I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza, su richiesta del Segretario, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto secondo i criteri e le modalità indicate ai commi precedenti. Prima di procedere all'adozione del predetto provvedimento di surroga, la Giunta Comunale esamina le eventuali controdeduzioni dell'interessato alla contestazione della decadenza, controdeduzioni che devono essere presentate al Sindaco o all'Assessore delegato entro sette giorni dalla ricezione della contestazione medesima.
- 10 In caso di dimissioni, cessazione o decadenza dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
- 11 Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza di entità definita con deliberazione del Consiglio Comunale; ai Commissari che risiedono al di fuori dal territorio comunale, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese sostenute per il viaggio.
- 12 Il Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in caso di sua assenza le medesime funzioni sono svolte da un dipendente comunale incaricato dallo stesso Responsabile.

Art.23 ter - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ²⁰

- 1 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio all'atto del suo insediamento, nella prima seduta, elegge tra i propri componenti il Presidente e il Vice-Presidente.
- 2 Il Presidente della Commissione esercita le funzioni attribuitegli dalle disposizioni contenute nel presente regolamento ed il Vice-Presidente sostituisce il Presidente, in caso di sua assenza, esercitando le funzioni ad esso attribuite.
- 3 La Commissione si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Segretario lo ritenga opportuno. La convocazione della Commissione deve essere comunicata dal Segretario per iscritto, oppure a mezzo fax o posta elettronica, e deve pervenire a tutti i componenti almeno 2 giorni prima della seduta. La comunicazione di convocazione non contiene alcun ordine del giorno, l'effettivo ordine del giorno trattato nella seduta verrà comunicato ai componenti all'inizio della seduta medesima. E' inoltre possibile la convocazione della Commissione da parte del Segretario durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano presenti tutti i componenti e che tale convocazione venga iscritta a verbale. Copia dell'avviso di convocazione deve essere, in ogni caso, inviato anche al Sindaco o suo delegato, il quale potrà partecipare come auditore alla seduta.
- 4 Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente o, in sua assenza, il Vice-Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
- 5 Partecipa, senza diritto di voto, ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria delle pratiche da esaminare e valutare, con il compito di presentare e illustrare le relative argomentazioni in merito. Possono partecipare alle sedute della commissione i Consiglieri Comunali senza diritto di parola e senza diritto di voto.
- 6 L'ordine del giorno della riunione, tenuto dal Segretario, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
- 7 La Commissione non può rinviare, per più di una volta l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte, in ogni caso essa dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata.
- 8 La Commissione può richiedere, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, ulteriori approfondimenti e/o un supplemento di istruttoria nei seguenti casi:
 - la necessità di elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione grafica, fotografica, plastici ecc.);
 - l'opportunità di convocare i progettisti nel corso della riunione della Commissione per avere chiarimenti sui progetti e sugli atti sottoposti all'esame;
 - la necessità di richiedere modeste modifiche al progetto;
 - effettuare un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi
- 9 Dell'esercizio delle facoltà di cui sopra deve essere fatto esplicito riferimento in verbale. Il parere della Commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.
- 10 La Commissione esprime i pareri:
 - favorevole;
 - favorevole con eventuali prescrizioni;
 - contrario motivato.

²⁰ Articolo introdotto con Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30/11/2009

- 11 Ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente o, in sua assenza, del Vice-Presidente.
- 12 I commissari non possono presenziare all'esame ed al giudizio dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati, dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.
- 13 Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della riunione. Nei casi in cui via sia un interesse, anche solo marginale, diretto o indiretto da parte del commissario sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.
- 14 Le sedute della Commissione non sono pubbliche.
- 15 Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale -firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due commissari- che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno; i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
- 16 I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza dei presenti. Il parere espresso dalla Commissione deve essere trascritto, a cura del Segretario, sulle relative pratiche. Il Segretario, inoltre, appone sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti, la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione", completata dalla data e dalla firma di vidimazione del Presidente.
- 17 La Commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
- 18 In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. n. 31/2002.

Titolo VI - Attività edilizia libera e in aree parzialmente pianificate

Art.24 - Attività edilizia libera

1. Non sono soggetti a nessun titolo abilitativo gli interventi manutentivi e di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché le opere temporanee di ricerca, elencati al comma 1 dell'art.4 di L.R. n.31/2002. 21

21 Il testo del comma 1° dell'art.4 della L.R. 25/11/2002, n°31 è il seguente:

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

2. Non sono inoltre soggetti a nessun titolo abilitativo il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq., come pure la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.; tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Art.25 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

1. Ai sensi dell'art.5 di L.R. n.31/2002, nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale (PSC o PRG) subordina l'attuazione delle previsioni di Piano alla compilazione di strumenti urbanistici attuativi, fino all'approvazione degli stessi ovvero fino all'approvazione del Piano operativo comunale (POC) che assuma valore ed effetti del piano urbanistico attuativo, sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - attività edilizia libera;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC o dal PRG;
 - demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC o dal PRG.
2. Sono comunque fatti salvi limiti più restrittivi delle trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal presente regolamento edilizio.

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

PARTE SECONDA - TITOLI ABILITATIVI

Titolo I - Disposizioni comuni ai titoli abitativi

Art.26 - Definizione dei titoli abilitativi

1. Ad esclusione dei casi elencati al successivo articolo, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi sono la *denuncia di inizio attività (DIA)* e il *permesso di costruire*. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20 del 2000.

Art.27 - Opere e interventi non assoggettati a titolo abilitativo

1. Non sono assoggettate a titolo abilitativo le opere e gli interventi di seguito elencati, che dovranno comunque essere approvati accertandone preliminarmente la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica:
 - opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e dell'art.40 della L.R. n.20 del 2000;
 - opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - opere pubbliche dei Comuni.

Art.28 - Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.
2. Gli elaborati devono comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici

urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso; di norma devono contenere la seguente documentazione minima:

- a) planimetria in scala idonea che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala idonea con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e dello stato del sovrasuolo e del sottosuolo, l'indicazione delle piante di tutti i piani degli immobili, 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;
 - 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 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 la soluzione progettuale è conforme alle normative vigenti, corredata dai necessari calcoli planivolumetrici di verifica degli indici urbanistico-edilizi;
 - f) altri elaborati e/o documenti ritenuti necessari, al fine della formulazione del parere, per una migliore esplicitazione dell'intervento richiesto.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione; trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
 4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività 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, purché non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE o al Regolamento edilizio.
 5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in misura pari a quella stabilita per il rilascio del permesso di costruire.

Art.29 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Art.30 - Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico con aumento delle superfici utili superiore alla quantità del successivo punto d), con

- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili comportanti variazione degli standards urbanistici ovvero con aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, 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;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque 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 del presente regolamento come "superfici delle pertinenze (Sp)";
 - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica; in riferimento alla zonizzazione del P.R.G. questi immobili vanno riferiti a quelli assoggettati alle categorie di intervento del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo ricadenti in zona omogenea A.
2. Al fine dell'accertamento delle variazioni del comma precedente, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di riferimento sono quelli stabiliti dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art.16 della L.R. n.20 del 2000 e, in fase di prima applicazione, le definizioni contenute nella deliberazione della Giunta regionale n.593 del 28 febbraio 1995, recante " Approvazione dello schema di regolamento edilizio tipo (art.2, L.R. 26 aprile 1990, n.33 e successive modificazioni e integrazioni)." 22

22 Definizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale n.593 del 28/2/1995

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su) per la funzione abitativa

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 la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

SUPERFICIE UTILE (Sn) per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole

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.

SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' 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.

RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

DEFINIZIONI DI ALTEZZE

Altezza utile degli spazi 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 media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

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 finale 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 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 (per gli edifici con copertura piana).

Altezza massima (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato.

DEFINIZIONE DI SAGOMA

3. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
 - a) della definizione delle *modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo*, di cui all'articolo successivo;
 - b) dell'individuazione delle *variazioni minori in corso d'opera* nei limiti previsti al successivo art.37 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*";
 - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art.31 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a *denunce di inizio attività* o a *permessi di costruire*, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di *denuncia di inizio attività* o alla richiesta di rilascio del *permesso di costruire* qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed f) del comma 1 del prec. art.30 "*Variazioni essenziali*", ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. I titoli abilitativi del comma precedente sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente per la *denuncia di inizio attività* e il *permesso di costruire*, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art.3, ottavo comma, della L.R. n.35 del 1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
3. In tali casi la *denuncia di inizio attività* o il *permesso di costruire* costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art.32 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
2. Fermo restando i mutamenti d'uso non assoggettati a nessun titolo abilitativo definiti al comma 2 del precedente art.24 "*Attività edilizia libera*", costituisce mutamento d'uso assoggettato a DIA la modifica tra funzioni comprese nelle diverse sottocategorie definite dal PRG.
3. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico comportante variazione degli standards urbanistici, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste secondo le specifiche modalità stabilite dal PRG e comporta il

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

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ O DI ZONA (D1)

È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale.

DISTANZA TRA EDIFICI (D2)

È la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

DEFINIZIONE DI VOLUMI

Volume Utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

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.

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.

versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

Art.33 - Opere soggette a particolari procedure²³

1. Le attività edilizie e gli interventi di seguito elencati sono assoggettati a specifici e particolari adempimenti procedurali, ai sensi della legislazione nazionale o regionale e di particolari discipline urbanistico-edilizie vigenti:
 - a) gli interventi sui beni culturali di interesse storico-artistico ricadenti negli elenchi previsti dalla parte II titolo I del D.Lgs.22/1/2004 n.42 sono sottoposti alla preventiva approvazione della soprintendenza, secondo le procedure degli artt.23 e 24 del D.Lgs. stesso;
 - b) le opere ricadenti in zone di interesse paesaggistico sono soggette al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del competente Responsabile del Servizio, secondo le procedure di cui all'art. 146 del D. Lgs n. 42/2004, ovvero secondo la disciplina del regime transitorio di cui all'art. 159 del medesimo decreto;
 - c) le attività estrattive, laddove consentite nell'ambito del P.A.E., sono soggette alle procedure autorizzatorie previste al Titolo III "*Provvedimenti autorizzativi*" della L.R. n.17/91 e s.m., nonché dalle specifiche disposizioni del P.I.A.E. e del P.A.E. vigenti;
 - d) gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile devono essere autorizzati dando attuazione alle speciali procedure previste dalla L.R. n.30/2000, come modificata dalla L.R. n.30/2002 e dal combinato disposto fra le suddette normative ed il D.Lgs. n.198/2002, applicando gli indirizzi formulati dalla Regione Emilia Romagna con nota 30/10/2002 di prot. AMB/DAN/02/30546;
 - e) le opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, di cui alla L.R. n.9/1999 e succ. mod. sono assoggettate alle specifiche procedure di screening o di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A).

Art.34 - Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi

1. Alla domanda devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati; la documentazione di cui ai successivi punti e), g), p1) dovrà essere allegata in triplice copia, mentre gli altri elaborati potranno essere allegati in copia unica ovvero in numero congruo per altri casi particolari in cui sia obbligatorio ottenere pareri o nulla-osta di enti diversi. Ai sensi del DPR 20/10/1998, n.447, il rilascio degli atti di assenso degli organi esterni all'amministrazione comunale, potranno essere acquisiti dallo sportello unico ed in tal caso dovrà essere prodotta l'idonea documentazione tecnica necessaria; è facoltà del responsabile del servizio, nei casi di opere di limitata consistenza, richiedere i soli elaborati necessari al fine dell'univoca comprensione dell'intervento:
 - a) copia del documento comprovante il titolo a richiedere l'intervento;
 - b) copia della valutazione preventiva, qualora richiesta;
 - c) estratto del PRG, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento e le zone circostanti;
 - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - e) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, 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 laddove esistente), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei

²³ Il comma 1 lettera a) e b) è stato modificato con Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30/11/2009

- vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato;
- g) elaborati grafici di progetto comprendenti:
- g1) 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, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- g2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed un adeguato numero di sezioni significative con l'evidenziazione della scelta dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- g3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, con riferimento alla normativa in materia di destinazione d'uso, nonché l'indicazione delle corrispondenti categorie catastali riferite alle intere unità immobiliari;
- g4) per interventi sull'esistente e nel caso di varianti a titoli abilitativi, piante, adeguato numero di sezioni, prospetti, in scala 1:100 indicanti, con opportuni grafismi o campiture, le demolizioni o le strutture non realizzate (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in rosso e giallo);
- h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nelle norme di attuazione del P.R.G.
- i) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella;
- j) 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. 447/91 del 6/12/91;
- k) 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;
- l) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- m) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di edilizia abitativa convenzionata);
- n) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. se già direttamente acquisito ovvero copia della documentazione necessaria all'espressione di tale parere, nel caso di interventi edilizi riguardanti insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente, ai sensi della lett. h)bis del primo comma dell'art.19 di L.R. n.19/1982 come succ. mod. e integr.;
- o) documentazione per la prevenzione incendi:
- o1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M.16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n.689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
- o2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
- p) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- p1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L.319/76, L.R.7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);

- p2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - p3) 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);
 - p4) documentazione inerente la previsioni di impatto acustico da predisporci secondo quanto disposto dall'art.8 della legge n.447/1995, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt.2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991. Nel caso di luoghi di intrattenimento danzante, autocertificazione del gestore che adempie agli obblighi previsti dall'art.3 del D.P.C.M. 18/9/1997 (G.U. n.233 del 6/10/1997) riguardo alle sorgenti sonore; l'autocertificazione può essere presentata al momento di inizio attività;
 - p5) copia delle domande di autorizzazione allo spandimento di liquami ai sensi della L.R. n° 50/1995;
 - p6) documentazione inerente la presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti, riferibili a elettrodotti, cabine di trasformazione, ripetitori e antenne radiobase, con specificazione della loro collocazione spaziale rispetto all'insediamento;
 - p7) indicazione dei rifiuti prodotti e delle modalità di stoccaggio; nel caso in cui i rifiuti non vengano gestiti nell'ambito del deposito temporaneo, ai sensi dell'art.6 lett. m) del D.Lgs. n.22/1997, dovrà essere allegata copia dell'istanza di autorizzazione ai sensi degli artt.27, 28 e 33 del D.Lgs. medesimo;
 - q) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - q1) planimetria o estratti catastali con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - q2) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
 - q3) certificato storico catastale, qualora necessario;
 - r) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
2. Gli elaborati tecnici per la realizzazione di opere di urbanizzazione dovranno contenere:
- 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 1:1000/1:500, 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, comprensivo dei necessari nulla-osta degli enti competenti;
 - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine, comprensivo dei necessari nulla-osta degli enti competenti;
 - 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.
3. 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.

4. Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente 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 gli estremi del titolo abilitativo per il quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
5. Nel caso in cui siano presenti più progettisti, dovrà essere indicato il progettista responsabile dell'intera opera e i progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

Art.35 - Soggetti qualificati a titoli abilitativi e documentazione richiesta

1. Hanno titolo a richiedere i titoli abilitativi 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;

Il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt.1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile con data non anteriore a tre mesi; il titolo potrà anche essere comprovato da attestazione concernente il titolo di legittimazione. Per gli interventi in aree P.E.E.P., P.I.P. o delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71 è sufficiente richiamare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area;

 - 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 locatario, 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 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 Municipalizzate, 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.

Art.36 - Trasferimento del titolo abilitativo

1. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o altri aventi causa.
2. La richiesta di voltura del titolo abilitativo deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia allegando copia del relativo titolo di proprietà o della documentazione attestante un diverso diritto reale di godimento, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente gli estremi del documento stesso, della sua registrazione e trascrizione.
3. La voltura non modifica i termini di validità del titolo abilitativo, fermo restando le facoltà di richiesta di proroghe previste dalla legislazione vigente.

Titolo II - Denuncia di inizio attività

Art.37 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA):
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n.490 del 1999, nonché gli immobili assoggettati dal PRG ad interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi in cui non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, ovvero, per gli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n.11 e del presente Regolamento; **24**
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, ovvero la modifica dell'uso in atto nell'immobile tra funzioni comprese nelle diverse categorie e sottocategorie definite dal PRG, conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile;
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

24 Il testo degli artt.2, 3 e 4 della L.R. n.11/1988 è il seguente:

Art.2

1. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
 - a) l'altezza utile media di m.2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m.2,20 per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità Montane ai sensi della L.R. 19 luglio 1997, n.22 e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa;
 - b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

- j) le modifiche progettuali necessarie dopo l'inizio dei lavori di interventi realizzati con DIA;
- k) le variazioni minori in corso d'opera apportate all'intervento previsto dal titolo abilitativo, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti alle lettere b), c) e d) del comma 1 del precedente art.30 "*Variazioni essenziali*";
- l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n.122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici; **25**
- m) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002, con le specificazioni contenute nel precedente art.13 "*Interventi di nuova costruzione*";
- n) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito al precedente art.17 "*Sistemazione di terreni, cartelloni ed altri mezzi pubblicitari*";
- o) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica per i quali la pianificazione urbanistica vigente (Piano operativo comunale o Piani urbanistici attuativi) ha definito in dettaglio le caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e le quantità planivolumetriche affinché gli interventi possano attuarsi con DIA.

Art.38 - Presentazione di denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, corredata
 - dalla data di inizio dei lavori che dovrà essere compresa tra i termini di trenta giorni ed un anno dalla data di presentazione della denuncia stessa
 - dagli elaborati progettuali e dalla ulteriore documentazione richiesti
 - da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita
 - dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla legislazione e dalle disposizioni comunali vigenti
 - dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori
 - da eventuali pareri o atti di assenso derivanti da vincoli cui l'immobile è sottoposto.
2. 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 trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica; qualora tali atti non assentano l'intervento previsto, la DIA è priva di effetti.

25 Art.9, comma 1 della legge 24/3/1989, n.122

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
4. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
5. La DIA relativa alle variazioni minori in corso d'opera definite alla lettera k) del comma 1 del precedente articolo 35 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*", può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista prevista al comma 1; la DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art.39 - Verifiche sui contenuti della DIA

1. Il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dal precedente art.37 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*";
 - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Entro il medesimo termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività e comunque, nel caso di immobili sottoposti a vincolo, entro trenta giorni dalla data del rilascio dei provvedimenti di assenso degli organi competenti, il Responsabile del servizio provvede al controllo di merito dei contenuti progettuali dell'asseverazione.

Titolo III - Permesso di costruire

Art.40 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dal precedente art.37 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*".
2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal precedente art.31 "*Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo*".

Art.41 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata
 - da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione
 - dagli elaborati progettuali richiesti
 - da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art.481 del Codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente Regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita
 - da eventuali pareri o atti di assenso derivanti da vincoli cui l'immobile è sottoposto.
2. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente; tale documentazione deve essere prodotta entro 90 giorni, pena l'archiviazione della domanda stessa. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi **26**.
3. 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 degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento nel caso in cui non siano stati presentati dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*, nei casi in cui è richiesto, 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.
4. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.
5. 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 un'audizione.
6. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
7. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
8. I termini di cui ai commi 3 e 4 sono raddoppiati per progetti particolarmente complessi relativi ad edifici prevalentemente residenziali con cubatura superiore a 4.500 mc. e a tutti gli interventi assoggettati all'esame preventivo dell'AUSL e dell'ARPA.
9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

26 Comma modificato con Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 22/12/2005

Art.42 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire ²⁷

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il permesso deve essere ritirato entro 60 giorni dalla data di notifica, pena la sua decadenza. La Giunta Comunale, nel caso in cui sussistano validi motivi che impediscono il ritiro del permesso entro il termine prefissato, può concedere con apposita delibera una proroga del termine stesso che non ecceda in ogni caso 120 giorni, a condizione che venga richiesto entro i primi 60 giorni dalla notifica.
3. Il termine per l'inizio dei lavori, da comunicare prima o contestualmente all'inizio dei lavori stessi, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata, da comunicare entro 30 giorni dalla fine dei lavori stessi, non può superare tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. 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.

Art.43 - Permesso di costruire in deroga

1. 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 deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA ovvero previste dal PRG e dai relativi strumenti attuativi.
3. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni in materia di beni culturali e ambientali contenute nel D. Lgs n. 42/2004.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L. 7 agosto 1990, n.241.

²⁷ I commi 2 e 3 sono stati modificati con Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 22/12/2005

PARTE TERZA - ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE

Titolo I - Esecuzione delle opere

Art.44 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

1. Il responsabile dello *Sportello unico per l'edilizia* esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001. **28**
2. Per le opere eseguite dalla Regione, dalle Province e dai Comuni, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art.27 del D.P.R. n.380 del 2001, il responsabile dello *Sportello unico per l'edilizia* informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal predetto art.27.

Art.45 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

1. Il controllo della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato nella DIA, viene effettuata nell'osservanza dei seguenti criteri:
 - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di

28 Il testo dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001 è il seguente:

1. Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'Ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n.1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

- conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- b) il controllo, effettuato a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi in corso d'opera e del 10 per cento dei rimanenti ultimati. Il campione viene determinato mediante sorteggio fra tutte le DIA presentate, ovvero fra le rimanenti per le quali è stata comunicata la fine dei lavori alla quale deve essere attribuita una numerazione progressiva, con scadenza di norma trimestrale;
 - c) il campione potrà essere individuato anche mediante procedura informatizzata con le seguenti modalità:
 - si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (*random number generator*) e, di norma, si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore
 - di norma ogni trimestre lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri
 - intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo corrispondente al numero delle DIA per le quali è stata comunicata la fine dei lavori, con scadenza di norma trimestrale
 - percentuale del campione: 30%
 - seme generatore: numero dell'anno di riferimento
 - i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri progressivi attribuiti alle comunicazioni di fine lavori nell'anno interessato in successione cronologica.
2. La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifico verbale del Responsabile dello Sportello unico dell'edilizia, il quale dovrà dare inconfutabile dimostrazione delle modalità seguite per la determinazione della serie stessa.
 3. Per tutte le pratiche facenti parte del campione da sottoporre a verifica obbligatoria si provvederà a dare comunicazione formale dell'avvio del procedimento; la data del controllo verrà comunicata anche per vie brevi con anticipo di almeno un giorno. Di ogni controllo eseguito verrà redatto un verbale.
 4. Per gli interventi ricompresi nel campione soggetti all'obbligo di richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, i relativi controlli verranno effettuati entro 90 giorni dalla presentazione della DIA.

Art.46 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo sportello unico può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 30 per cento degli interventi in corso d'opera autorizzati con permesso di costruire, includendo nel campione gli interventi attuati a seguito di titolo abilitativo acquisito per inutile decorrenza del termine per il rilascio del permesso di costruire stabilito dal precedente art.41 "*Procedimento per il rilascio del permesso di costruire*"; vanno inoltre eseguiti controlli su un ulteriore campione di almeno il 10 per cento dei rimanenti interventi ultimati, mediante sorteggio fra tutte le comunicazioni di fine dei lavori alle quali deve essere attribuita una numerazione progressiva, con scadenza di norma trimestrale.
4. L'attività di controllo viene svolta per gli interventi edilizi realizzati con permesso di costruire nell'osservanza dei seguenti criteri:
 - a) il controllo è effettuato entro 60 giorni dalla comunicazione di fine dei lavori;

- b) il campione da controllare viene determinato mediante sorteggio con scadenza di norma bimensile e deve riguardare almeno una percentuale del 20 per cento degli interventi edilizi per i quali è stata comunicata la fine dei lavori. Il campione potrà essere individuato anche mediante procedura informatizzata con le medesime modalità precedentemente specificate per le DIA.

Art.47 - Esecuzione dei lavori eseguiti con DIA

1. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro il termine massimo di tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa.
2. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

Art.48 - Esecuzione dei lavori soggetti a permesso di costruire

1. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
2. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
3. 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.

Art.49 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori e del responsabile della direzione dei lavori. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile del servizio competente entro 15 giorni.

Art.50 - Conduzione del cantiere

1. Copia del titolo abilitativo e dei disegni ad esso allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.
4. 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 (D.Lgs. n.494/1996 e succ. mod.).

5. 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.
6. 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.
7. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o 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 per impedire la propagazione di polveri.
8. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini; nel caso in cui ricadano in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di titolo abilitativo.

Art.51 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del servizio competente, 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.

Titolo II - Fascicolo del fabbricato

Art.52 - Fascicolo del fabbricato

1. Nel fascicolo del fabbricato vanno conservati tutti i documenti relativi al fabbricato stesso e più specificatamente
 - la scheda tecnica descrittiva, di cui al successivo articolo
 - le documentazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
2. Lo *Sportello unico* è tenuto alla compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti che per le nuove costruzioni, anche secondo le specificazioni e le modalità che saranno indicate dalla Giunta regionale.

Art.53 - Scheda tecnica descrittiva

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle

denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.

2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge. Relativamente agli interventi non soggetti a certificazione comunale di conformità edilizia, fino alla deliberazione della Giunta regionale che individua forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva, la compilazione della Scheda tecnica descrittiva va compilata con riferimento alla tipologia di intervento realizzata.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del codice penale, da un professionista abilitato.
4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
5. Alla Scheda tecnica descrittiva, al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, dovrà essere allegata, con riferimento alle disposizioni di legge vigenti ed alla tipologia di opere realizzate, la documentazione o le dichiarazioni di seguito specificate, ovvero altre documentazioni o dichiarazioni previste da ulteriori specifiche disposizioni legislative o dalla particolarità degli interventi (es.: fabbricati non allacciati all'acquedotto comunale):
 - A. COLLAUDO DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO, O A STRUTTURA METALLICA (legge n.1086/1971)
 - copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica (ai sensi dell'art.7 della legge n.1086/1971)
 oppure:
 - dichiarazione di tecnico abilitato che non sono state eseguite opere in cemento armato o a struttura metallica, soggette alla denuncia di cui all'art.4 della legge n.1086/1971
 - B. ACCATASTAMENTO
 - copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale
 oppure:
 - certificato di iscrizione al Catasto
 - C. CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI (legge n.46/1990)
 - dichiarazione di conformità degli impianti (art.9 legge 5/3/1990, n.46 e art.7 DPR 6/12/1991, n.447), predisposta sul modello ministeriale e completa di schema degli impianti realizzati, della relazione con tipologia dei materiali utilizzati e della copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali dell'installatore (nonché, ove previsto, progetto e collaudo) **29**
 oppure:

29Ai sensi dell'art.1, comma 1, del regolamento d'attuazione della legge n.46/90, le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione degli impianti elettrico, elettronico (antifurto, impianto citofonico), protezione scariche atmosferiche, riscaldamento e climatizzazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, radiotelevisivo, antenne, protezione antincendio, idrico, gas: Uso abitativo, Studio professionale o sede di persone giuridiche private, Associazioni, circoli o conventi e simili.

Ai sensi dell'art.1, comma 1, del regolamento d'attuazione della legge n.46/90, le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione dell'impianto elettrico: Sede di società, Attività industriale, Attività commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni o servizi, Edifici di culto, Immobili destinati ad uffici, Scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere, a pubbliche finalità dello Stato o di Enti pubblici territoriali istituzionali o economici

- dichiarazione del titolare che non sono state allegate dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto trattasi di impianti non presenti nel fabbricato / unità immobiliare, oggetto della scheda tecnica descrittiva

oppure:

- dichiarazione che gli impianti erano già presenti alla data di entrata in vigore della legge n.46/90 e che a tale data erano già conformi alle disposizioni di legge

D. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (legge n.13/1989)

- dichiarazione con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9/1/1989 n.13, all'art.11 del Decreto Ministero LL.PP. 14/6/1989, n.236 e all'art.24, comma 4, della legge 5/2/1992, n.104

oppure:

- dichiarazione con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento alle leggi n.13/1989 e n.104/1992

E. PREVENZIONE INCENDI

- copia del certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

oppure:

- copia della DIA presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'art.3, comma 5, del D.P.R. 12/1/1998, n.37

oppure:

- dichiarazione di tecnico abilitato che il fabbricato o l'attività non sono soggetti alle norme antincendio

F) PARERE SANITARIO DEL DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA DELL'A.U.S.L. (L.R. n.19/1982 come modificata dall'art.41 di L.R. n.31/2002)

da produrre solo per insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (elencati in delibera di Giunta Regionale n.477/1995). Il Responsabile del servizio, in assenza del parere, potrà richiederne la presentazione sospendendo i termini per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

G) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI - LEGGE N.10/1991

dichiarazione congiunta del progettista esecutore delle opere di isolamento termico e dell'impianto di riscaldamento sulla conformità delle opere alla relazione ex art.28 della legge n.10/1991 e relativi allegati di progetto

H) IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili, ecc.)

- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.6 del DPR 30/04/1999, n.162, redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.2 del DPR n.459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi o piattaforme elevatrici per disabili, ai sensi della circolare del Ministero dell'industria, commercio, artigianato n.157296 del 14/4/1997

I) SCARICO DELLE ACQUE REFLUE

- copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata da ente diverso da quello comunale

oppure:

- dichiarazione di tecnico abilitato che l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non è necessaria specificandone il motivo

J) EMISSIONI IN ATMOSFERA (DPR n.203/1988)

- copia dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ex DPR n.203/1988

oppure:

- dichiarazione che l'attività non è soggetta all'autorizzazione alle emissioni in atmosfera

K) IMPATTO ACUSTICO (DPCM 1/3/1991 - solo per impianti industriali)

- documentazione redatta secondo le disposizioni dell'art.8 della legge n.447/1995 da tecnico competente in acustica inerente la previsione di impatto acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del DPCM 1/3/1991
- oppure:
- dichiarazione che l'attività non è soggetta a tale documentazione.

Titolo III - Certificato di conformità

Art.54 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
 - a) gli interventi di nuova edificazione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art.20, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt.24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n.380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

Art.55 - Procedimento per il rilascio e la revoca del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:
 - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
 - b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti

integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta ovvero dal completamento della documentazione necessaria.
4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.
5. I controlli devono essere eseguiti almeno sul campione minimo di interventi definito nei precedenti artt.45 "*Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività*" e 46 "*Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire*".
6. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
7. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, ovvero per motivi strutturali.
8. Il Responsabile del servizio competente, ove ricorrano 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. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
9. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del servizio competente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) insufficienti requisiti di superficie (inferiore a 28 mq per alloggio), o di altezza (minima inferiore a 2,20 mt.);
 - d) insufficienti condizioni di areazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

PARTE QUARTA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Titolo I - Contributo di costruzione

Art.56 - Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero totale o parziale successivamente indicati, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.
3. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella L.R. 25/11/2002, n.31.
4. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n.153, ancorché in quiescenza;
 - b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), l), comma 1 del precedente art.37 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*", compresi i parcheggi pertinenziali negli immobili collocati nei centri storici;
 - c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
 - e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;
 - h) per il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale.
5. Il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione:
 - a) nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art.58;
 - b) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
 - c) nei casi di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi. In questi casi, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, viene determinato, con deliberazione del Consiglio comunale,

il contributo dovuto per l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

6. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
7. Il Consiglio regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli artt.28 e 29 di L.R. n.31/2002, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.
8. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati
 - ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi,
 - ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi,
 - agli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale previsti al precedente comma 4, lettera a),
 sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
9. Ove il titolare del titolo abilitativo, per qualsiasi ragione, non proceda all'esecuzione delle opere edilizie, oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla denuncia di inizio attività presentata, lo Sportello unico dell'edilizia, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato, procede alla restituzione del contributo di costruzione versato con le seguenti modalità:
 - la restituzione integrale dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo per fatti non imputabili al titolare del medesimo;
 - la restituzione di parte del contributo stabilito con l'atto originario relativamente alla quota-parte di superficie utile non realizzata, sia nel caso di variante essenziale alle opere previste nei titoli abilitativi, sia nel caso di esecuzione parziale delle opere autorizzate;
 - i diritti di segreteria corrisposti non verranno restituiti, in quanto destinati all'istruttoria tecnica d'ufficio e non all'effettiva realizzazione delle opere edilizie.

Art.57 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - un aumento delle unità immobiliari.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata dal Consiglio regionale e dalle relative deliberazioni comunali di adozione degli stessi che contengono l'indicazione degli specifici casi di variazione dell'onere e le modalità di versamento.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività; il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

4. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art.15 della L.R. n.20/2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

Art.58 - Costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata; nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.
3. Per interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, il costo di costruzione stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale non può essere superiore al 10 per cento.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio comunale.

Art.59 - Convenzione-tipo per edilizia abitativa convenzionata

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:
 - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. Il Consiglio regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

PARTE QUINTA - NORME PARTICOLARI

Titolo I - Tutela dell'ambiente

Art.60 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue domestiche e industriali e le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari o in altro idoneo sistema di smaltimento secondo quanto previsto dal requisito cogente *Smaltimento delle acque reflue*.
2. È di competenza del Comune l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche che recapitano in corpi idrici superficiali ³⁰ o nel suolo e degli scarichi di acque reflue industriali, compresa l'eventuale assimilazione, che recapitano nelle reti fognarie; non necessitano di alcuna autorizzazione gli scarichi relativi alle acque reflue domestiche che scaricano nella fognatura pubblica.
3. È di competenza della Provincia l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali e/o assimilate alle domestiche che non recapitano in reti fognarie.
4. 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.61 - Regolamentazione delle acque sotterranee

1. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
2. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta il titolo abilitativo per le sole opere edilizie connesse.
3. 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 (ex Genio Civile), ai quali spetta pure 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 titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito cogente relativo all'*Approvvigionamento idrico*.

³⁰ Ai fini dello scarico delle acque reflue, sono di norma equiparati ai corpi idrici superficiali i canali, i fossati, gli scoli interpoderali, ecc., con esclusione delle cunette stradali, nei quali sono presenti acque fluenti solo occasionalmente.

Art.62 - Salvaguardia e formazione del verde

3. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,30 mt. -rilevato a 1,00 mt. dal colletto- devono essere conservate.
4. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità o per fondate esigenze documentate, o comunque per la sostituzione di essenze alla fine del ciclo vegetativo; sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, limitatamente ai tagli colturali e vivaistici.
5. Questi interventi sono soggetti ad *autorizzazione amministrativa* del Responsabile del servizio competente che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato; l'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dallo specifico regolamento comunale in materia di omissione di norme regolamentari.

Titolo II - Prescrizioni varie

Art.63 - 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 titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco 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, anche in assenza di titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È 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 titolo abilitativo.
5. Ove il proprietario non provveda alla esecuzione degli interventi prescritti, si darà corso all'applicazione di una sanzione di importo da €.250,00 a €.1.500,00.

Art.64 - 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.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm. 20 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di mt.2,50 dal suolo;
 - cm. 150 per balconi e pensiline, insegne, cartelli stradali e pubblicitari, tende che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a mt.2,50 dal piano del marciapiede, qualora lo stesso sia sopralzato di almeno 15 cm. dal piano stradale, e a mt.4,50 dal piano stradale negli altri casi;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 mt., misurata dal piano del marciapiede, o di mt.4,50 sul piano stradale.

3. 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.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del servizio competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art.65 - Allineamenti

2. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del servizio competente 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.66 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i fronti interni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella pubblica fognatura; è consentita la permanenza di situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
2. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
3. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o ai 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.67 - 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, purchè 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 di portici e in corrispondenza di 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. Il Comune può concedere fasce di aree stradali pubbliche per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di attraversamento delle stesse con servizi a rete di pubblica utilità; le intercapedini devono essere lasciate libere e, qualora necessario, dotate di coperture adeguate alla sosta di automezzi e con superficie di calpestio che non costituisca pericolo per il transito dei pedoni.

Art.68 - Numerazione civica e tabellazioni stradali

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.69 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende

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 e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte e non dovranno costituire pericolo per le persone e le cose a causa di rottura, caduta, urti, ecc.
2. 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.

Art.70 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e recinzioni 31 32

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione 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, qualora dovuta.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, 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 per una lunghezza di almeno 3,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. 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; nel caso di prospicenza su strade comunali il Comune potrà motivatamente prescrivere particolari accorgimenti al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale. Le recinzioni su strada internamente agli abitati, realizzate in muro pieno non debbono superare l'altezza di cm.80.
5. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, 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; i cancelli di ingresso carraio potranno essere costruiti in confine di proprietà solo nel caso in cui siano dotati di comando per l'apertura automatica a distanza.
6. Trovano in ogni caso applicazione le normative vigenti in materia del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione

Art.71 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

31 Si vedano gli artt.16, 17 e 18 e 22 del D.Leg. 3/4/92, n.285 e successive modificazioni ed integrazioni.

32 Articolo integrato da Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 28/9/2007

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 per le acque deflusso.

Art.72 - Tinte giature e colori³³

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tendere alla salvaguardia degli aspetti architettonici di valore storico-artistico e degli elementi di interesse storico-testimoniale presenti nelle facciate degli edifici quali infissi di particolare pregio, segnapiano, parapetti, balaustre, inferriate, zoccolature, santelle o nicchie votive, portali, ecc.
2. Gli interventi di recupero di edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo dovranno prevedere il ripristino dei paramenti originari di facciata (intonaci, rivestimenti, faccia a vista) con l'impiego di materiali tradizionali, anche conservando e riproponendo le tinte giature originarie per le quali è raccomandabile l'impiego di pitture a calce o ai silicati.
3. Per gli interventi sul rimanente patrimonio edilizio e per le nuove costruzioni la tinteggiatura delle facciate intonacate dovrà eseguirsi con tonalità che si rifanno ai colori della terra e dei materiali naturali che intervengono nella composizione cromatica, come gli ocra, i rossi, i grigi e i verdi in tutte le loro sfumature chiare o scure. Si raccomanda di evitare colorazioni come gli azzurri ed altre tonalità troppo acide e stridenti (certi verdi e gialli non naturali e troppo dissonanti) che presuppongono l'intervento di prodotti sintetici. A titolo esemplificativo le tonalità dovranno ricondursi alle seguenti indicazioni
 - *tinte giature gialle*: oltre al colore ottenuto con polvere di vecchi mattoni "albasì" di recupero macinati, si possono usare la "terra gialla naturale" e la "terra gialla di Siena naturale o bruciata"
 - *tinte giatura travertino*: dovrà essere ottenuta con adeguata miscelatura di gialli chiari
 - *tinte giature rosse*: il colore rosso può essere ottenuto con la polvere di vecchi mattoni "ferrioli" di recupero macinati, ovvero ricorrendo all'uso di terre naturali "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna"
 - *tinte giature arancio*: dovranno essere ottenute con adeguata miscelatura dei "gialli" e dei "rossi" sopra detti
 - *tinte giature grigie*: si ottengono con adeguata miscelatura di "terra d'ombra" rosso-giallo e bianco. La tonalità deve adeguarsi il più possibile alle diverse gamme dell'arenaria. Le tonalità grigie dovranno normalmente usarsi per tinteggiare le parti decorative, quali stipiti, portali, cornici, cornicioni, ecc.
 - *tinte giature verdi*: anche in questo caso dovranno essere ottenute con elementi coloranti naturali per evitare colorazioni stridenti e dissonanti.

Art.73 - Illuminazione stradale

1. Qualsiasi impianto di illuminazione stradale, pubblico o privato, deve garantire un'adeguata visibilità nelle ore serali e notturne affinché il traffico motorizzato e pedonale si svolga con sicurezza.

³³ Articolo introdotto da Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 28/9/2007

2. La disposizione dei centri luminosi dovrà avvenire con le modalità più idonee a garantire il raggiungimento delle seguenti finalità:
 - assicurare il contenimento dei consumi energetici attraverso appositi dispositivi ed adeguata scelta dei sistemi illuminanti e prevenire forme di inquinamento luminoso;
 - evitare fenomeni di abbagliamento ed offrire un accettabile grado di uniformità di illuminamento;
 - facilitare le operazioni connesse con la manutenzione (sostituzione delle lampade e pulizia periodica degli apparecchi di illuminazione);
 - non costituire fonte di pericolo per i veicoli o per i pedoni, attraverso un corretto posizionamento, e garantire la massima sicurezza contro i contatti diretti ed indiretti;
 - offrire un gradevole aspetto estetico (scelta dei sostegni e degli apparecchi di illuminazione le cui forme e dimensioni si armonizzino con l'ambiente circostante, accurato allineamento dei sostegni e degli apparecchi, ecc.);
 - assicurare un elevato grado di affidabilità all'intero impianto, sia ricorrendo a materiali recanti il Marchio di qualità, sia adottando tutti quegli accorgimenti che rientrano nelle regole dell'arte.
3. Ai sensi dell'art.5 della L.R. 29/9/2003, n.19 *Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere realizzati applicando le norme contenute nella citata legge e, ad avvenuta ultimazione, essere corredati di certificazione di conformità alle norme regionali vigenti.
4. L'illuminazione degli impianti sportivi deve essere realizzata evitando fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori degli impianti stessi.
5. E' fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.
6. L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso; nel solo caso di illuminazione di edifici di interesse storico-architettonico e monumentale o di particolare pregio storico, culturale e testimoniale, specificatamente individuati come tali dagli strumenti urbanistici, i fasci di luce potranno essere orientati dal basso verso l'alto, utilizzando basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso, quali schermi o alette paraluce.
7. L'Amministrazione Comunale può provvedere, con specifici atti, anche mediante integrazione delle presenti norme
 - a predisporre un abaco in cui sono indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi;
 - ad individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento e come tali pericolosi per la viabilità,
 - ad elencare le fonti di illuminazione che, in ragione delle particolari specificità, possono derogare dalle disposizioni del presente articolo;
 - a definire l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno degli osservatori astronomici e scientifici da tutelare, sulla base delle richieste inoltrate dai gestori dei medesimi, ai sensi dei criteri contenuti nella direttiva regionale emanata ai sensi dell'art.2, comma 2, lettera a), della L.R. n.19/2003;
 - a definire le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione delle disposizioni del presente articolo.

Art.74 - Occupazione di suolo pubblico ³⁴

1. Il titolare del titolo abilitativo, 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 dell'autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità del 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.

³⁴ Si vedano gli artt.20 e 21 del D.Leg. 3/4/92, n.285 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE SESTA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Titolo I - Definizioni e contenuti

Art.75 - Definizioni e modalità di applicazione

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dal RUE.
2. I requisiti tecnici si articolano in:
 - a) REQUISITI COGENTI, obbligatori su tutto il territorio regionale, tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;
 - b) REQUISITI VOLONTARI tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.
3. I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
4. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art.19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4/5/1982, n.19 (come modificato dall'art.41 di L.R. n.31/2002), nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
5. I requisiti tecnici, cogenti o raccomandati, delle opere edilizie devono essere definiti e verificati:
 - a) in sede progettuale, con l'indicazione dei requisiti cogenti e raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio e con la dichiarazione di conformità ai livelli di prestazione ed ai campi di applicazione richiesti;
 - b) a lavori ultimati, con dichiarazione di conformità delle opere e gli eventuali collaudi richiesti dalla legislazione vigente.
6. Le definizioni e le modalità applicative di riferimento dei requisiti tecnici delle opere edilizie sono stabilite dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art.16 della L.R. n.20/2000; in fase di prima applicazione, conservano validità i contenuti della deliberazione di Giunta regionale n.268 del 22/2/2000, relativi alla Parte quinta dello Schema di Regolamento edilizio tipo, in Allegato A0 al presente Regolamento, riferiti più specificatamente ai seguenti articoli
 - art.76 - Organismo edilizio e relazioni funzionali
 - art.77 - Requisiti e famiglie di requisiti
 - art.78 - Contenuti dei requisiti cogenti
 - art.80 - Limiti di applicazione dei requisiti
 - art.81 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero
 - art.82 - Requisiti definiti da norme di settore

Art.76 - Requisiti cogenti

1. I REQUISITI COGENTI (RC) sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi; i requisiti cogenti sono raggruppati in sette famiglie, di seguito specificate, riferibili al soddisfacimento di distinte proposizioni esigenti:

Famiglia 1: Resistenza meccanica e stabilità

RC 1.1: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni

Famiglia 2: Sicurezza in caso di incendio

RC 2.1: Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio; limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza e 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: Oscurabilità

RC 3.8: Temperatura interna

RC 3.9: Temperatura superficiale

RC 3.10: Ventilazione

RC 3.11: 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: Fruibilità di spazi ed attrezzature

RC 7.1: Assenza di barriere architettoniche

RC 7.2: Disponibilità di spazi minimi

RC 7.3: Dotazioni impiantistiche minime

2. Gli Allegati A1 e A2 specificano i contenuti dei requisiti cogenti, come definiti nella deliberazione di Giunta regionale n.268 del 22/2/2000; più in particolare
- l'Allegato A1 indica per ciascuna famiglia le proposizioni esigenti, specificando per i singoli requisiti le esigenze da soddisfare, i campi di applicazione e i livelli di prestazione
 - l'Allegato A2 definisce le modalità di verifica del requisito in sede progettuale e a lavori ultimati.

Art.77 - Requisiti volontari

1. I REQUISITI VOLONTARI (RV) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie; i requisiti sono raggruppati in famiglie che riprendono l'ordine di

numerazione dei requisiti cogenti, oltre al nuovo prerequisito (PV) "Analisi del sito", e sono riferibili a:

- PV 1:** **Prerequisito "Analisi del sito"**
(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)
- Famiglia 3:** **Benessere ambientale**
RV 3.1: Temperatura superficiale nel periodo invernale
RV 3.2: Riverberazione sonora
- Famiglia 6:** **Risparmio energetico**
RV 6.1: Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo
(complementare al seguente)
RV 6.2: Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale
(complementare al precedente)
RV 6.3: Risparmio energetico nel periodo invernale
RV 6.4: Protezione dai venti invernali
RV 6.5: Ventilazione naturale estiva
RV 6.6: Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
RV 6.7: Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua
- Famiglia 7:** **Fruibilità di spazi ed attrezzature**
RV 7.1: Accessibilità dell'intero organismo edilizio
RV 7.2: Arredabilità
RV 7.3: Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza
- Famiglia 8:** **Uso razionale delle risorse idriche**
RV 8.1: Riduzione del consumo di acqua potabile
RV 8.2: Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
RV 8.3: Recupero, per usi compatibili, delle acque grige
- Famiglia 9:** **Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione**
RV 9.1: Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture
RV 9.2: Asetticità
RV 9.3: Riciclabilità dei materiali da costruzione

2. L'Allegato B specifica i contenuti dei requisiti volontari, come definiti nella deliberazione di Giunta regionale n.21 del 16/1/2001.

PARTE SETTIMA - DISPOSIZIONI FINALI

Titolo I - Sanzioni e disposizioni transitorie

Art.78 - Tolleranze

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificate in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte, con un massimo di cm.15; detta tolleranza non è applicabile alle distanze minime da osservare tra fabbricati e dai confini prescritte dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati e alle misure lineari minime ed ai rimanenti requisiti minimi richiesti.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze solo nel caso in cui siano indicate nella formulazione del requisito stesso.

Art.79 - Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni di seguito stabilite con riferimento ad ogni tipo di violazione:
 - a) omissione di comunicazione di inizio o fine lavori (da comunicare entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori), da €.50,00 a €.300,00; nel caso in cui sia presentata incompleta o inesatta, da €.25,00 a €.150,00
 - b) mancanza di cartello nel cantiere, da €.50,00 a €.500,00; nel caso in cui sia incompleto o inesatto, da €.25,00 a €.250,00
 - c) mancanza in cantiere dei documenti abilitativi, da €.25,00 a €.150,00
 - d) carenze nell'allestimento del cantiere sotto il profilo della sicurezza, da €.100,00 a €.500,00
 - e) mancato ripristino dello stato dei luoghi pubblici occupati, da €.100,00 a €.500,00
 - f) inosservanza dell'obbligo di mantenimento delle aree e degli edifici di cantiere in conformità alle norme di sicurezza, igiene, decoro pubblico, da €.100,00 a €.500,00
 - g) mancata richiesta di autorizzazione amministrativa per interventi per cui la stessa è prescritta, da €.25,00 a €.500,00
 - h) mancata richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità o richiesta dello stesso oltre il termine di 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori, da €.77,00 a €.464,00
 - i) mancata presentazione della scheda tecnica descrittiva (nei casi in cui non è richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità), da €.77,00 a €.464,00
2. Per le violazioni al presente regolamento non specificatamente indicate al precedente comma 1, si applicano le pene pecuniarie nelle misure minime e massime previste dall'art.7 bis del T.U. degli Enti Locali, introdotto dall'art.16 della legge n.3/2003; nel caso di più violazioni successive alla stessa disposizione, ai sensi dell'art.8 della legge n.689/81, verrà applicata una sanzione amministrativa pari a tre volte quella prevista per un'unica violazione. E' fatta salva la facoltà di pagamento in misura ridotta entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione del verbale di violazione, come previsto dall'art.16 della citata legge n.689/81.

Art.80 - Norme transitorie

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso all'11 dicembre 2002, data di entrata in vigore della legge regionale n.31/2002, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti e la regolamentazione comunale previgente.
2. Il procedimento si intende in corso, ai sensi del comma 2 dell'art.38 di L.R. n.31/2002, qualora all'11 dicembre 2002
 - sia stata presentata domanda per il rilascio della concessione edilizia;
 - sia stata presentata al Comune denuncia di inizio attività;
 - sia stato rilasciato il parere preventivo di cui all'art.8 della previgente L.R. 26 aprile 1990, n.33.
3. Per gli edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n.31 e comunque per i certificati di abitabilità richiesti anteriormente a tale data, l'attestazione della certificazione di conformità si conclude secondo le disposizioni della regolamentazione previgente.
4. In considerazione della necessità di graduarne i tempi di applicazione, le disposizioni della Parte VI del presente regolamento vengono sospese fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Art.81 - Normative di riferimento

1. Le normative tecniche di riferimento della Parte VI del presente regolamento sono le seguenti:
 - A/0) Parte quinta dello Schema di Regolamento edilizio tipo. "*Requisiti tecnici delle opere edilizie*" (deliberazione di Giunta Regionale 22/2/2000, n.268 – B.U.R. 21/3/2000, n.47)
 - A/1) Requisiti cogenti (deliberazione di Giunta Regionale 22/2/2000, n.268 – B.U.R. 21/3/2000, n.47)
 - A/2) Modalità di verifica (deliberazione di Giunta Regionale 22/2/2000, n.268 – B.U.R. 21/3/2000, n.47)
 - B) Requisiti volontari per le opere edilizie (deliberazione di Giunta Regionale 16/1/2001, n.21 – BUR 20/2/2001, n.24)