

INDICE

ELENCO ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO pag. VI

LEGGI O NORMATIVE RICHIAMATE NEL TESTO :

A - LEGGI NAZIONALI " IX
B - LEGGI REGIONALI " XVIII

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NORME PRELIMINARI

- Art. 1	Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio Comunale	pag.	1
- Art. 2	Le definizioni e le classificazioni urbanistiche edilizie	"	2
	A - Definizioni e classificazioni urbanistiche	"	2
	B - Definizioni e classificazioni edilizie	"	4
	B1 - Definizione di superficie	"	4
	B2 - Definizione di sagoma	"	7
	B3 - Definizione di piano di un edificio	"	7
	B4 - Definizioni di altezze	"	8
	B5 - Definizioni di distanze	"	11
	B6 - Definizioni di indici di visuale libera	"	12
	B7 - Definizioni di volumi	"	13
	B8 - Definizioni di volumi e corpi tecnici	"	13
	B9 - Classificazioni dei locali	"	14
	B10 -Caratteristiche dei locali	"	15
	B11 -Classificazione dei piani	"	17
	B12 -Definizioni edilizie	"	18
	C - Definizioni per interventi in zona agricola	"	19

TITOLO II

TIPI DI INTERVENTO

- Art. 3	Manutenzione ordinaria	"	22
----------	------------------------	---	----

TITOLO III	CONCESSIONE EDILIZIA	
- Art. 25	Oggetto	pag. 45
- Art. 26	Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo	" 46
- Art. 27	Richiesta e documentazione	" 47
- Art. 28	Procedure per il controllo sui progetti	" 53
- Art. 29	Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia	" 55
- Art. 30	Rilascio della concessione edilizia	" 57
- Art. 31	Atto di concessione	" 59
- Art. 32	Decadenza e annullamento	" 61
TITOLO IV	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	
- Art. 33	Oggetto	" 63
- Art. 34	Richiesta e documentazione	" 65
- Art. 35	Procedura per il controllo dei progetti	" 66
- Art. 36	Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia	" 67
- Art. 37	Rilascio e decadenza	" 68
TITOLO V	DISPOSIZIONI VARIE	
- Art. 38	Deroghe	" 70
- Art. 39	Volture	" 70
- Art. 40	Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie	" 70
- Art. 41	Opere pubbliche di iniziativa comunale	" 71
TITOLO VI	ASSEVERAMENTO	
- Art. 42	Oggetto	" 72
- Art. 43	Modalità	" 73
TITOLO VII	PIANI ATTUATIVI	
- Art. 44	Definizione	" 74
- Art. 45	Piani particolareggiati di iniziativa privata e P.S.U.. Richiesta	" 74
- Art. 46	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta	" 82
- Art. 47	Approvazione	" 82

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I	ESECUZIONE DEI LAVORI	
- Art. 48	Punti fissi di linea e di livello	pag. 83
- Art. 49	Comunicazione di inizio dei lavori	" 83
- Art. 50	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	" 84
- Art. 51	Conduzione del cantiere	" 85
- Art. 52	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	" 86
- Art. 53	Varianti ai progetti	" 86
TITOLO II	ULTIMAZIONE DEI LAVORI	
- Art. 54	Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia	" 90
- Art. 55	Scheda tecnica descrittiva	" 92
- Art. 56	Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione	" 94
- Art. 57	Rilascio del certificato di conformità edilizia	" 96
- Art. 58	Elenco dei tecnici verificatori	" 97
- Art. 59	Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità	" 97

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I	TUTELA DELL'AMBIENTE	
- Art. 60	Regolamentazione delle acque reflue	" 99
- Art. 61	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	" 100
- Art. 62	Salvaguardia e formazione del verde	" 100
TITOLO II	PRESCRIZIONE VARIE	
- Art. 63	Manutenzione e sicurezze delle costruzioni	" 102
- Art. 64	Facciate degli edifici ed elementi di pregio	" 102
- Art. 65	Elementi aggettanti delle facciate	pag. 103

- Art. 66	Allineamenti	"	104
- Art. 67	Coperture, canali di gronda, pluviali	"	104
- Art. 68	Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	"	104
- Art. 69	Numerazione civica	"	105
- Art. 70	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	"	105
- Art. 71	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	"	106
- Art. 72	Strade, passaggi privati e cortili	"	107
- Art. 73	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	"	108
- Art. 74	Recinzioni	"	108
- Art. 75	Occupazione di suolo pubblico	"	110

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 76	Tolleranze	"	111
- Art. 77	Prescrizione di abusi edilizi minori	"	111
- Art. 78	Sanzioni	"	111
- Art. 79	Entrata in vigore	"	112
- Art. 80	Norme transitorie	"	112
- Art. 81	Modelli di riferimento e fac-simili	"	112
- Art. 82	Installazione di pensiline, tettoie a carattere precario e chiusure dei balconi	"	113
- Art. 83	Normativa agro - forestale	"	113
- Art. 84	Norme di sicurezza per lo stabilimento di deposito di gas liquido (G.P.L.)	"	122

ELENCO ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

A.I.	Area d'Intervento
A.U.S.L.	Azienda Unità Sanitaria Locale
A.R.P.A.	Agenzia Regionale Prevenzione ed Ambiente
B.U.R.	Bollettino Ufficiale Regionale
C.D.U.	Certificato di Destinazione Urbanistica
C.E.	Commissione Edilizia
C.C.	Codice Civile
C.P.	Codice Penale
D.C.	Distanza minima dai Confini
D.C.T.	Distanza minima dal confine dei Corpi Tecnici
D.E.	Distanza fra Edifici
D.F.	Distanza dalle Fronti
D.I.A.	Denuncia di Inizio Attivita'
D.L.	Decreto Legge
D.Leg.	Decreto legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.M.T.	distanza minima da linee elettriche di Media Tensione
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.R.	Decreto Presidente della Repubblica
D.S.	Distanza minima dalle Strade
G.U.	Gazzetta Ufficiale
H.F.	Altezza delle Fronti
H.I.	Altezza Interna dei locali
H.M.	Altezza Massima
H.P.	Altezza dei Piani

H.U.	Altezza Utile dei locali
L.	Legge nazionale
LL.PP.	Lavori Pubblici
L.R.	Legge Regionale
N.C.E.U.	Nuovo catasto edilizio urbano
N.T.A.	Norme Tecniche d'Attuazione
P.P.	Piano Particolareggiato
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.S.A.	Piano di Sviluppo Aziendale
P.S.A.S.	Piano di Sviluppo Aziendale Semplificato
P.S.U.	PIANO DI SISTEMAZIONE URBANISTICA
P.T.P.	Piano Territoriale Provinciale
R.E.C.	Regolamento Edilizio Comunale
R.C.	Rapporto di Copertura
R.D.	Regio Decreto
R.D.L.	Regio Decreto Legge
R.R.	Regolamento Regionale
S.a.	Superficie accessoria
S.A.U.	Superficie Agricola Utilizzabile
S.C.	Superficie Complessiva
S.CP.	Superficie CoPerta
S.F.	Superficie Fondiaria
s.m.i	successive modifiche e integrazioni
S.n.	Superficie utile
S.N.R.	Superficie Non Residenziale
S.P.D.S.	Servizio Provinciale Difesa del Suolo - risorse idriche e forestali
S. A.	Servizio Agricoltura

S.T.	Superficie Territoriale
S.t.	Superficie totale
S.U.	Superficie Utile netta abitabile
S.U.L.	Superficie Utile Lorda
T.U.	Testo Unico
T.U.L.C.P.	Testo Unico - Leggi Consigli Provinciali
U.F.	indice di Utilizzazione Fondiaria
U.F.P.	indice di Utilizzazione Fondiaria Produttiva
U.F.R.	indice di Utilizzazione Fondiaria Residenziale
U.L.	Unità di Lavoro a tempo pieno
U.M.I.	Unità Minima d'Intervento <small>Dott. Arch. Renato Urbinati¹</small>
U.T.	indice di Utilizzazione Territoriale
U.T.R.	indice di Utilizzazione Territoriale Residenziale
U.T.P.	indice di Utilizzazione Territoriale Produttiva
V.I.A.	Valutazione di Impatto Ambientale
VL.	indice di Visuale Libera generalizzato
VL.C.	indice di Visuale Libera dai Confini
VL.F.	indice di Visuale Libera tra le Fronti
VL.S.	indice di Visuale Libera dalle Strade
V.u.	Volume utile
VI	Volume lordo
V.t.	Volume totale
VV.F.	Vigili del Fuoco

LEGGI O NORMATIVE RICHIAMATE NEL TESTO

A - LEGGI NAZIONALI

- R.D. 3267/23 Regio Decreto 30 Dicembre 1923, n° 3267
Vincolo idrogeologico - Regolamento di esecuzione - R.D. 1126/26.
- R.D. 1775/33 Regio Decreto 11 Dicembre 1933, n° 1775
T.U. sulle acque e sugli impianti elettrici.
- R.D. 1265/34 Regio Decreto 27 Luglio 1934, n° 1265
T.U. delle leggi sanitarie (stralcio). Dell'igiene del suolo e dell'abitato.
- T.U.L.C.P. 383/34 Regio Decreto 20 Settembre 1934, n° 2011
Per approvazione del T.U. delle Leggi sui Consigli Provinciali dell'economia corporativa e sugli Uffici Provinciali dell'economia corporativa.
- L. 1089/39 Legge Nazionale 1 Giugno 1939, n° 1089
Tutela delle cose di interesse artistico e storico.
- L. 1497/39 Legge Nazionale 29 Giugno 1939, n° 1497
Protezione delle bellezze naturali.
- R.D. 3/6/40 Regio Decreto 3 Giugno 1940, n° 1357
Regolamento per l'applicazione della L. 1497/39, sulla protezione delle bellezze naturali.
- L. 1570/41 Legge Nazionale 27 Dicembre 1941, n° 1570
Nuove norme per l'organizzazione dei servizi antincendio.
- L. 1150/42 Legge Nazionale 17 Agosto 1942, n° 1150
" LEGGE URBANISTICA "
- D.P.R. 547/55 Decreto Presidente della Repubblica 27 aprile 1955

Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

- D.P.R. 164/56 Decreto Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956
Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.
- D.P.R. 303/56 Decreto Presidente della Repubblica 19 marzo 1956 n° 303
Norme generali per l'igiene del lavoro.
- D.P.R. 689/59 Decreto Presidente della Repubblica 26 Maggio 1959, n° 689
Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del comando Vigili del Fuoco.
- D.P.R. 393/59 Decreto Presidente della Repubblica 15 Giugno 1959, n° 393
Testo unico delle norme sulla disciplina della circolazione stradale
- L. 765/67 Legge Nazionale 6 Agosto 1967, n° 765
Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17-8-1942, n°1150.
- L. 15/68 Legge Nazionale 4 Gennaio 1968, n° 15
Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme.
- D.M. 1404/68 Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968, n° 1404
Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'Art. 19 della L. 765/67.
- D.M. 1444/68 Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n° 1444
Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o delle revisioni di quelli esistenti, ai sensi dell'Art. 17 della L. 765/67,
(STANDARD URBANISTICI - EDILIZI).

- L. 11/71 Legge Nazionale 11 Febbraio 1971, n° 11
Nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici.
- L. 1086/71 Legge Nazionale 5 Novembre 1971, n° 1086
Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
- L. 865/71 Legge Nazionale 22 Ottobre 1971, n° 865
Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle L.L. 1150/42, 167/62, 847/64, ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata.
- L. 64/74 Legge Nazionale 2 Febbraio 1974, n° 64
Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- L. 247/74 Legge Nazionale 27 Giugno 1974, n° 247
Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 2-5-1974, n. 115, recante norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.
- L. 319/76 Legge Nazionale 10 Maggio 1976, n° 319
Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.
- L. 10/77 Legge Nazionale 28 Gennaio 1977, n° 10
Norme sull'edificabilità dei suoli e modifiche alla L. 865/71, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità.
"LEGGE BUCALOSSI".
- D.M. 801/77 Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n° 801
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.
- D.P.R. 616/77 Decreto Presidente della Repubblica 24 Luglio 1977, n° 616
Attuazione della delega di cui all'Art. 1 della L. 382/75.

- LL.PP. 1918/77 Circolare 16 Novembre 1977, n° 1918
MIN. LL.PP. - Concessione di edificare. Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali.
- L. 440/78 Legge Nazionale 4 Agosto 1978, n° 440
Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate.
- L. 457/78 Legge Nazionale 5 Agosto 1978, n° 457
Norme per l'edilizia residenziale.
- L. 650/79 Legge Nazionale 24 Dicembre 1979, n° 650
Integrazioni e modifiche delle L.L. 171/73 e 319/76, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
- D.P.R. 327/80 Decreto Presidente della Repubblica 26 Marzo 1980, n° 327
Regolamento di esecuzione della legge 30-4-1962, n. 283, e s.m.i., in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande.
- D.M. 16/2/82 Decreto Ministeriale 16 Febbraio 1982
Modificazioni del D.M. 27-9-1965 concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi.
- L. 94/82 Legge Nazionale 25 Marzo 1982, n° 94
Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 23-1-1982, n° 9 , concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.
- D.P.R. 915/82 Decreto Presidente della Repubblica 10 Settembre 1982, n° 915
Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei policlorotrifenili e n. 78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi.

- L. 47/85 Legge Nazionale 28 Febbraio 1985, n° 47
Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia,
sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.
"CONDONO EDILIZIO"
- D.L. 312/85 Decreto Legge 27 Giugno 1985, n° 312
Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse
ambientale.
- LL.PP. 3357/25/85 Circolare 30 Luglio 1985, n° 3357/25
MIN. LL.PP. - L. 47/85, D.L. 23-4-1985, n° 146, convertito nella
L. 298/85, Art. 7, comma 7: Elenco dei rapporti riguardanti opere e
lottizzazioni abusivamente iniziate.
- L. 431/85 Legge Nazionale 8 Agosto 1985, n° 431
Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27-6-1985,
n° 312, concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di
particolare nteresse ambientale.
- L. 443/85 Legge Nazionale 8 Agosto 1985, n° 443
Legge quadro per l'artigianato.
- L. 339/86 Legge Nazionale 28 Giugno 1986, n° 339
Nuove norme per la disciplina della costruzione e dell'esercizio di
linee elettriche aeree esterne
- L. 349/86 Legge Nazionale 8 Luglio 1989, n° 349
Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno
ambientale.
- D.M. 11/3/1988 Decreto Ministeriale 11 Marzo 1988
Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la
stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le
prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle
opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

- D.M. 79/88 Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 21 Marzo 1988
Approvazione delle norme tecniche per la progettazione,
l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.
- D.P.R. 203/88 Decreto Presidente della Repubblica 24 Maggio 1988, n° 203
Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360 e
85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a
specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti
industriali, ai sensi dell'Art. 15 della L. 183/87.
- D.P.C.M. 377/88 Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 10 Agosto 1988 n°377
Regolamento delle pronunce di compatibilità ambientale di cui all'Art. 6
della L. 349/86, recante istituzione del Ministero dell'ambiente e norma in
materia di danno ambientale.
- D.P.C.M. 27/12/88 Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 27 Dicembre 1988
Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e
la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art.6 L. 349/86,
adottate ai sensi dell'Art. 3 del D.P.C.M. 10-8-1988, n. 377.
- L. 13/89 Legge Nazionale 9 Gennaio 1989, n° 13
Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere
architettoniche negli edifici privati.
- L. 122/89 Legge Nazionale 24 Marzo 1989, n° 122
Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree
urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme
del T.U. sulla disciplina della circolazione stradale, approvata con D.P.R.
15-6-1959, n° 393. "LEGGE TOGNOLI"
- D.M. 236/89 Decreto Ministeriale 14 Giugno 1989, n° 236
Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e
la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica

sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

- L. 46/90 Legge Nazionale 5 Marzo 1990, n° 46
Norme per la sicurezza degli impianti.
- L. 142/90 Legge Nazionale 8 Giugno 1990, n° 142
Ordinamento delle autonomie locali.
- L. 241/90 Legge Nazionale 7 Agosto 1990, n° 241
Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.
- L. 10/91 Legge Nazionale 9 Gennaio 1991, n° 10
Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
- D.M. 40/91 Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 16 Gennaio 1991
Aggiornamento delle norme tecniche per la disciplina della costruzione e dell'esercizio di linee elettriche aeree esterne
- D.P.C.M. 57/91 Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 Marzo 1991, n° 57
Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
- D. Leg. 277/91 Decreto Legislativo 15 Agosto 1991, n° 277
Attuazione delle direttive C.E.E. n° 80 /1107/CEE (.....), in materia di protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro, a norma dell'Art. 7 della L. 212/90
- D.P.R. 447/91 Decreto Presidente della Repubblica 6 Dicembre 1991, n° 447
Regolamento di attuazione della L. 46/90, in materia di sicurezza degli impianti.

- D.P.C.M. 104/92 Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23 Aprile 1992,
(G.U. 06.05.92, n° 104)
Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla
frequenza industriale nominale (50Hz) negli ambienti abitativi e
nell'ambiente esterno.
- D.L. 285/92 Decreto Legislativo 30 Aprile 1992, n° 285
" NUOVO CODICE DELLA STRADA "
- D.L. 360/93 Decreto Legislativo 10 Settembre 1993, n° 360
Disposizioni correttive e integrative del codice della strada,
approvato con D. Leg. 30-4-1992, n. 285.
- L. 493/93 Legge Nazionale 4 Dicembre 1993, n° 493
Conversione in legge, con modificazioni ed integrazioni, del D.L.
5-10-1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli
investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione
dei procedimenti in materia edilizia.
- L. 537/93 Legge Nazionale 24 Dicembre 1993, n° 537
Interventi correttivi di finanza pubblica.
- D.P.R. 425/94 Decreto Presidente della Repubblica 22 Aprile 1994, n° 425
Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione
all'agibilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto.
- L. 724/94 Legge Nazionale 23 Dicembre 1994, n° 724
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- D.Leg. 626/94 Decreto legislativo 19 settembre 1994, n°626
Attuazione delle direttive 89/391/CEE (....) riguardanti il
miglioramento della sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro
- D.M. 29/96 Decreto Ministeriale Lavori Pubblici
Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
- D.M. 113/96 Decreto Ministeriale 15 Maggio 1996, N. 113 -
"Criteri di analisi e valutazione dei rapporti disicurezza relativi
ai depositi di gas e petrolio liquefatto (G.P.L.).

- D. Lgs. 493/96 Decreto legislativo 14 agosto 1996, n°493
Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro I
- D. Lgs. 494/96 Decreto legislativo 14 agosto 1996, n°494
Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.
- L. 662/96 Legge Nazionale 23 dicembre 1996, n° 662
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- L. 59/97 Legge Nazionale 15 marzo 1997, n° 59
Delega al Governo per il conferimento e compiti alle Regioni ed agli Enti locali , per la riforma della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione amministrativa (BASSANINI 1°).
- L. 127/97 Legge Nazionale 15 maggio 1997, n° 127
Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo.
- L. 135/97 Legge Nazionale 23 maggio 1997, n°135
Conversione in legge, con modificazione ed integrazioni, del D.L. 25-3-1997, n 67 concernente disposizioni urgenti per favorire l'occupazione.

B. - LEGGI REGIONALI

- L.R. 10/76 Legge Regionale 8 Marzo 1976, n° 10
Interpretazione autentica di disposizioni relative al settore espropriativo ed urbanistico - Norme provvisorie in materia urbanistica - Norme integrative e modificative delle Leggi regionali 14 marzo 1975, n° 16 e 24 marzo 1975, n° 18.
- L.R. 26/78 Legge Regionale 1 Agosto 1978, n° 26:
Modificazioni ed integrazioni della L. R. 24 Marzo 1975, in materia urbanistica - Norme in materia ambientale.
- L.R. 47/78 Legge Regionale 7 Dicembre 1978, n° 47:
" TUTELA E USO DEL TERRITORIO "
- L.R. 23/80 Legge Regionale 29 Marzo 1980, n° 23:
Norme per l'acceleramento delle procedure relative agli strumenti urbanistici, nonché norme modificative ed integrative delle L.L. R. 12/75, 18/75, 2/78, 13/78, 26/78, 47/78 e 7/79.
- L.R. 19/82 Legge Regionale 4 Maggio 1982, n° 19
Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di Igiene e Sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica.
- L.R. 7/83 Legge Regionale 29 Gennaio 1983, n° 7
Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature. Disciplina del trasporto di liquami e acque reflue di insediamenti civili e produttivi.
- L.R. 35/84 Legge Regionale 19 Giugno 1984, n° 35
Norme per lo snellimento delle procedure per le costruzioni in zone sismiche e per la riduzione del rischio sismico.

- R.R. 33/86 Regolamento Regionale 13 Ottobre 1986, n° 33
Disposizioni regolamentari concernenti il contenuto e i requisiti di completezza dei progetti esecutivi di nuove opere e costruzioni in zone sismiche, nonché le modalità di controllo (in attuazione della Legge Regionale 19 giugno 1984 n° 35).
- L.R. 29/88 Legge Regionale 26 Luglio 1988, n° 29
Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 27 gennaio 1986, n° 6 recante norme sullo smaltimento dei rifiuti, in attuazione del DPR 10 settembre 1982, n. 915 e della Legge 29 ottobre 1987, n. 441.(note articoli vari).
- L.R. 46/88 Legge Regionale 8 Novembre 1988, n° 46:
Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.
- L.R. 33/90 Legge Regionale 26 Aprile 1990, n° 33
Norme in materia di regolamenti edilizi comunali.
- L.R. 6/95 Legge Regionale 1995, n° 6
Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della L. 142/90, e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia.
- L.R. 40/95 Legge Regionale 14 Aprile 1995, n° 40
Modifiche e integrazioni alla L.R. 19 Giugno 1984, n° 35, recante norme per lo snellimento delle procedure per le costruzioni in zone sismiche.

**REGOLAMENTO
EDILIZIO
INTEGRATO**

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I: NORME PARTICOLARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio Integrato denominato in seguito **Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)** ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, per quanto non in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. vigente².
2. Il presente R.E.C. contiene le norme comunali attinenti le attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale (Vedere i successivi Artt. 79 e 80).
3. In particolare il presente R.E.C. definisce:
 - a. il procedimento relativo al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia;
 - b. le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
 - c. i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d. i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;

²1

Il testo dell'Art. 1 della L. 10/77 è il seguente:

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

Il testo dell'Art. 4, secondo comma della L. R. 33/90 è il seguente:

Ai fini della presente Legge:

- a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;
- b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

- e. la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f. le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- g. le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

ART. 2 DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI URBANISTICHE - EDILIZIE

(V. Glossario urbanistico - edilizio - Allegato 1)

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e classificazione dei parametri urbanistici ed edilizi coordinati con le definizioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente.³

A DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI URBANISTICHE :

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., il quale si attua mediante intervento preventivo, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e come definite nelle N.T.A..

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito.

S.M.I. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Indica la superficie minima alla quale deve essere riferito il progetto d'intervento preventivo e/o diretto. Può essere espressa in mq. o individuata graficamente nelle tavv. del P.R.G. vigente.

A.I. AREA D'INSEDIAMENTO

E' la superficie per le attività turistiche ricettive, attività per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

U.T. INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

3

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

per la residenza:

massima superficie complessiva (**S.C.**), in mq. costruibile
S.C./S.T. -----
per ogni metro quadrato di superficie territoriale (**S.T.**);

per il produttivo:

massima superficie utile lorda (**S.U.L.**), in mq. costruibile
S.U.L./S.T. -----
per ogni metro quadrato di superficie territoriale (**S.T.**)

per le zone "F" a verde pubblico, attrezzature sportive e ricettive:

massima area di insediamento (**A.I.**), in mq. rispetto
A.I./S.T. -----
alla superficie territoriale (**S.T.**).

U.F. INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

per la residenza :

massima superficie complessiva (**S.C.**), in mq. costruibile
S.C./S.F. -----
per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (**S.F.**);

per il produttivo :

massima superficie utile lorda (**S.U.L.**), in mq. costruibile
S.U.L./S.F. -----
per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (**S.F.**);

per le zone "F", attrezzature ricettive e per le zone "G" :

massima superficie utile lorda (**S.U.L.**), in mq. costruibile
S.U.L./S.F. -----
rispetto alla superficie fondiaria (**S.F.**)

B DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI EDILIZIE:

B1- DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile netta abitabile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.);

S.U. SUPERFICIE UTILE NETTA ABITABILE

La somma delle superfici di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e relativi pianerottoli proporzionati (1:1), di logge e di balconi, e di parti di sottotetto con altezza inferiore a ml. 2.

Per le nuove costruzioni in tutti i locali classificati come abitativi di tipo A1, nel presente R.E.C., e nei sottotetti con altezza non inferiore a ml. 2, tale superficie va conteggiata normalmente fino all'altezza massima di piano (h. max = ml. 3.50), di cui al successivo punto H.M..

I locali classificati A1 e A2 nel presente R.E.C., e dai relativi servizi e spazi di collegamento, compresi ambienti ad essi assimilabili, locali classificati S.4 nel presente R.E.C., quali tavernette, studi, locali gioco, se dotati dei requisiti di abitabilità (altezza media $\geq 2,70$ ml.; altezza minima = 2,00 ml.).

Sono comunque conteggiati come S.U. tutti i locali, anche se destinati a servizi, posti ai piani superiori a quello terreno, se privo di locali A1 e A2, con esclusione dei sottotetti non abitabili.

Si definiscono soppalchi i solai che dividono altimetricamente una parte di un ambiente, consentendo la continuità spaziale tra le due divisioni. Le superfici sotto e sopra il soppalco si considerano abitabili se le altezze medie corrispondenti sono $\geq 2,40$ ml., con minimo di 2,00 ml., ed il rapporto tra la superficie del soppalco e quella totale dell'ambiente è $\leq 0,5$.

S.N.R. SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

La somma delle superfici destinate a servizi e accessori, anche completamente interrati, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre e le parti di sottotetto con

altezza inferiore a ml. 2, riguardanti:

1. cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza;
2. autorimesse singole e collettive; salvo quanto dispone l'Art. 9 1° comma della L. 122/89 (Legge Tonioli);
3. androni di ingresso e porticati liberi, con esclusione dei portici di uso pubblico e, nelle case in zona agricola, dei portici di pertinenza della casa;
4. logge e balconi.

Le superfici destinate a servizi ed accessori devono essere di pertinenza⁴ di un'unità residenziale o unità equiparata.

Soffitte praticabili si intendono i sottotetti accessibili con scala fissa, con altezza media > 1,60 e < 2,70 ml. (riferita all'intera superficie compresa sotto ogni profilo costante di falda o coperto).

Viene considerata solo la superficie con altezza > 1,60 m., indipendentemente da pareti divisorie interne; saranno comunque conteggiati in S.N.R., partendo sempre da una altezza maggiore di m. 1,60 e indipendentemente da pareti divisorie interne.

I sottotetti, anche se non accessibili con scala fissa, quando la quota interna di imposta della copertura rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio, risulta superiore a m. 0,50.

S.C. SUPERFICIE COMPLESSIVA⁵Dott. Arch. Renato Urbinati⁶

E' costituita dalla somma delle superficie utile abitabile (**S.U.**) e dal 60% della superficie non residenziale (**S.N.R.**) (vedi D.M. 801 del 10 Maggio 1977, Art. 2) ; si applica alle costruzioni in zona residenziale comprese quelle ammesse in tale zona per destinazioni d'uso integrative della residenza, nonchè alle costruzioni rurali e produttive destinate ad abitazione.

4

3

Per l'applicazione dell'Art. 7 della L. 94/82, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc...

5

D.M. 10 maggio 1977, n. 801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva **SC** è data da $SC = SU + 60\% (SNR + SP)$ dove per SP, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

⁶26

Può risultare opportuno una ulteriore classificazione delle superfici non residenziali
Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere e agricole, in : Superficie utile (S.n) ,
Superficie accessoria (S.a.) Superficie totale (S.t.) e Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

S.n. SUPERFICIE UTILE

E' 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, nonchè i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'Impresa.

S.a. SUPERFICIE ACCESSORIA

si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.⁷⁸Dott. Arch. Renato Urbinati

S.t. SUPERFICIE TOTALE

E' data da: $St = Sn + 60\% Sa.$

S.U.L. SUPERFICIE UTILE LORDA

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

1. dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
2. dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per un'aliquota non superiore al 20% della S.U.L.;
3. dei balconi e delle logge con profondità non superiore a ml. 2,00;
4. dei sottotetti non praticabili e/o finestrati, la cui altezza interna sia inferiore a ml. 2,00;
5. delle cabine elettriche, delle centrali termiche, di condizionamento degli impianti igienici e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni dell'ambiente del lavoro

S.CP. SUPERFICIE COPERTA

La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda.

R.C. RAPPORTO DI COPERTURA

il rapporto massimo fra la superficie coperta (**S.CP.**) e
S.CP./S.F. -----
la superficie fondiaria (**S.F.**).

B2 -DEFINIZIONE DI SAGOMA

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

B3 - DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), o del marciapiede pubblico o il colmo stradale, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui intradosso del soffitto si trovi a una quota media uguale o superiore a mt. 0.50, rispetto al marciapiede pubblico o del colmo stradale, o dal terreno circostante, se questo è a quota altimetrica inferiore del marciapiede o colmo stradale.

Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui intradosso del soffitto si trovi ad una quota media inferiore a mt. 0.50, rispetto al marciapiede pubblico o al colmo stradale, o dal terreno circostante, se questo è a quota altimetrica inferiore del marciapiede o colmo stradale.

Soppalco⁹

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio.

B4- DEFINIZIONI DI ALTEZZE

H.M. ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

Ai fini del conteggio dell'altezza massima del fabbricato, si considera la maggiore differenza fra la quota del marciapiede o del "normal calpestio" o del "normal profilo" del terreno originario, dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura (tetto) considerata sul perimetro esterno del fabbricato, in corrispondenza dei cornicioni frontali; al di sopra degli intradossi, indicati, può essere realizzato un solo piano.

Non viene considerata la minor quota della rampa di accesso al piano interrato se questa non supera la larghezza di ml. 4.00, per un portone garage e ml.6,50 per due portoni tra l'inizio della livelletta inclinata e il termine della

9

Il Comune definisce il rapporto percentuale fra le superfici del soppalco e del vano con esclusione della scala.

rampa posta a quota più bassa..

Non hanno limiti di altezza, purchè siano tecnicamente i minimi indispensabili, i manufatti tecnici quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, ecc.

L'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà comunque essere superiore a quanto prevede il punto C.2 del D.M. 16-1-1996.

H.F. ALTEZZA DELLE FRONTI

Per fronti si intendono le superfici in elevazione corrispondenti ad una falda o solaio di copertura, proiettabili ortogonalmente su piani verticali posti in corrispondenza delle linee di confine dell'area di intervento.

L'altezza di ciascuna fronte è la media delle altezze calcolate all'imposta delle falde di copertura sulla muratura verticale, rispetto al livello medio del marciapiede pubblico o, mancando questo, del colmo stradale, per i fronti su strada, o delle linee di andamento naturale del terreno sul confine corrispondente.

Se la quota del colmo stradale o del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l' H.F. va considerata da quest'ultima.

Sono esclusi dal computo dell' H.F. i corpi tecnici e le sagome della copertura.

H.I. ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI

L'altezza minima dei vani abitabili è di ml. 2.70; l'altezza minima dei vani a servizio dell'abitazione è ml. 2,00 e massima ml. 2.50;

i servizi igienici e le lavanderie dovranno avere l'altezza minima di ml. 2.40;

l'altezza minima dei locali nel sottotetto per vani di abitazione, di ml. 2.70 medi con H minima di ml. 2 e, per vani a servizi, di ml. 2,00 medi ad esclusione dei servizi igienici e delle lavanderie che dovranno avere altezza media di ml.2,40 con altezza minima di ml. 2,00;

l'altezza minima per studi professionali, laboratori di artigianato di servizio e attività commerciali è ml. 3.00, con possibilità per gli uffici e studi professionali, non aperti al pubblico, di derogare per l' altezza interna fino ad una misura minima di ml. 2,70, in ragione del D. Leg. 626/1994 e s.m.i..

l'altezza minima per locali da adibire ad attività artigianali ed industriali è ml. 3.50, salvo nei casi speciali dove le norme d'igiene vigenti obbligano ad una altezza

superiore;

per gli altri locali non menzionati, si fa riferimento alle attuali norme di igiene.

Per i fabbricati siti nei Centri e Nuclei Storici di cui come indicato nelle N.T.A. del vigente P.R.G. è consentita la deroga alle altezze minime interne sopraspecificate con le seguenti misure :

1. LOCALI DESTINATI AD USO ABITATIVO :

a . per i locali già abitati, l' altezza minima consentita non potrà essere inferiore a ml. 2,20;

b . per le nuove abitazioni, o in caso di intervento o per variazione di destinazione d'uso a fini abitativi, l'altezza minima netta misurata tra pavimento e soffitto non può essere inferiore a ml. 2,50 .

2. LOCALI CON DESTINAZIONE NON ABITATIVA :

laboratori di artigianato di servizio e attività commerciali, nonché tutti i locali non espressamente elencati, che per analogia vengono assimilati a quelli sopradescritti :

a . per i locali già adibiti ad una delle attività sopraindicate avranno le altezze esistenti e non dovranno essere inferiori a ml. 2,40

b . per i locali di nuova costruzione, o in caso di intervento o per variazione di destinazione d' uso, l'altezza minima netta, misurata tra pavimento e soffitto non potrà essere inferiore a ml. 2,70.

H.U. ALTEZZA UTILE DEI LOCALI

E' data dall'altezza misurata da pavimento all'intradosso del soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata o con il sistema geometrico ponderale, nei casi con più di due altezze.

H.P. ALTEZZA DEI PIANI

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

B5- DEFINIZIONI DI DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

D.C. DISTANZA DAI CONFINI

Rappresenta la misura minima dal più vicino corpo di fabbrica al confine interno di proprietà o dai limiti delle zone G ed F, individuate nelle tavole del vigente P.R.G. comunale..

D.S. DISTANZA DAI CONFINI SU STRADA

E' la distanza minima delle diverse fronti del fabbricato dal ciglio delle strade pubbliche esistenti o di progetto. Per ciglio si intende il limite di proprietà pubblica. Per i confini su strada si dovrà sempre ottemperare al Nuovo Codice della strada regolato dal D.L. 285/92 e s.m.i. se maggiore di quella minima prevista. Per gli interventi da eseguire sui fabbricati esistenti in zona di rispetto della viabilità, indicata con perimetrazione nelle tavole di P.R.G. vigente, si dovrà far riferimento alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Le indicazioni delle distanze, nei successivi indici edilizi dei rispettivi articoli della Normativa di Piano., fanno sempre salvo le distanze previste nel Nuovo Codice della Strada se maggiori di quelle minime previste.

Nelle tavole di Piano sono state individuate le fasce di rispetto per le arterie viarie maggiori; fuori dai Centri abitati la distanza sarà di ml. 20 dal limite di proprietà e per alcuni attraversamenti di zone abitate la distanza dovrà essere di ml. 10 .

La distanza tra il contorno dell'edificio di nuova costruzione e il ciglio opposto della strada non deve essere superiore a quanto è previsto al punto C.3. del D.M. 16-1-1996 n°29.

D.F. DISTANZA FRA FABBRICATI

Indica la distanza fra due fabbricati di cui uno, o entrambi, non residenziali.

D.E. DISTANZA FRA EDIFICI RESIDENZIALI

La distanza fra edifici residenziali finestrati e tra nuovo edificio ed edificio esistente, dovrà essere non minore di ml. 10.

Tale distanza può diminuire se le finestre dei vani abitabili non sono prospicienti.

Per vano abitabile si intende il vano classificato nella categoria relativa del

presente R.E.C.

D.M.T. DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONDUTTORI DI LINEE

ELETTRICHE DI MEDIA TENSIONE (vedere tavole sinottiche allegate)

Prima del rilascio di autorizzazioni, concessioni, o D.I.A. , l'Interessato deve produrre, se in presenza di linee di media tensione, il certificato di allineamento rilasciato dall' E.N.E.L. e dovranno essere rispettate le normative previste nel Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23 Aprile 1992 (G.U. 6-5-1992, n. 104) in relazione ai limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico derivanti da linee di media tensione presenti sul territorio comunale.

D.F. DISTANZA DALLE FRONTI

E' la distanza minima intercorrente fra le fronti prospicienti di uno edificio, se finestrate, o di edifici diversi.

Ai fini dell'applicazione della distanza minima di ml. 10 prevista nel D.M. 1444/68, da pareti finestrate, si intende esclusivamente quella relativa alle vedute di cui agli articoli 900 e successivi del Codice Civile di locali classificati A1 nel presente R.E.C., fatte salve quindi le scale, i bagni, i retro-cucina, e i locali S.N.R. di servizio dell'abitazione, pertanto la distanza, per quest'ultime e per le finestre dei vani abitabili non prospicienti, può essere inferiore ai ml. 10 previsti, pur mantenendo la D.C. > 5.00 ml.

La distanza delle fronti fra due fabbricati di cui uno od entrambi non residenziali, o pertinenze di fabbricati residenziali con H. < 2.50 ml., possono distare meno di ml. 10, per i quali rimane la D.C. > 5.00 ml.

D.C.T. DISTANZA MINIMA DAL CONFINE DEI CORPI TECNICI

E' la distanza minima intercorrente fra il corpo tecnico e il confine di proprietà su strada o interno al lotto.

B6 - DEFINIZIONI DI INDICI DI VISUALE LIBERA

VL. INDICE DI VISUALE LIBERA GENERALIZZATO

E' il rapporto massimo fra la distanza dai confini di zona o di proprietà D.C. o dalle strade D.S. e l'altezza della rispettiva fronte H.F.

VL.C. INDICE DI VISUALE LIBERA DAI CONFINI (D.C./H.F.)

E' il rapporto massimo fra la distanza dai confini di zona o di proprietà D.C. e l'altezza della rispettiva fronte H.F.

VL.S. INDICE DI VISUALE LIBERA DALLE STRADE (D.S./H.F.)

E' il rapporto massimo fra la distanza dalle strade D.S. e l'altezza della rispettiva fronte H.F.

VL.F. INDICE DI VISUALE LIBERA TRA LE FRONTI (D.F./HF1 + HF2)

E' il rapporto massimo fra la distanza delle due fronti contrapposte D.F. e la somma delle rispettive altezza H.F.1 e H.F.2.

B7- DEFINIZIONI 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.

B8- DEFINIZIONI DI VOLUMI O CORPI TECNICI

I volumi tecnici sono i volumi strettamente necessari a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatori, elettrico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso. L'eccedenza oltre il 2% della S.C. o S.U.L. autorizzata verrà conteggiata negli indici. Per ciò che attiene le cabine elettriche, anche esterne ai fabbricati principali, o linee elettriche, elettrodotti, ecc., si dovrà ottemperare alle leggi in materia in particolare i dispositivi di cui al R.D. 1775/33, L. 339/86, D.M. (LL.PP.) 79/88 e 40/91, L. 9/91 e il D.P.C.M. 104/92, Se tali corpi comprendono impianti soggetti a particolari requisiti e procedure di controllo (collaudo di ascensori, montacarichi, impianti di ventilazione o di climatizzazione, ecc.) da parte di specifici Organi di controllo (I.S.P.E.S.L, Unità impiantistica antinfortunistica A.U.S.L., ecc.) devono essere ricondotti ai particolari requisiti previsti da norme di leggi e regolamenti (UNI -

CEI, ecc.)

B9- CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Locali abitabili o assimilati - A

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita delle persone; sono ad essi assimilati agli effetti del presente articolo quelli in cui si verifica la permanenza o l'attività delle persone, e per i quali valgono le stesse considerazioni del punto precedente. Essi si distinguono in:

A.1 locali di abitazione

- soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- studi o uffici privati non aperti al pubblico;

A.2 locali assimilati

- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici, se locali aperti al pubblico;
- impianti ricettivi, ristorativi, ecc.;
- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, da gioco, palestre;
- laboratori scientifici-tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- bar, ristoranti, alberghi, taverne-pub, ecc..

Locali accessori - S

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 a. scale che collegano più di due piani;

b. corridoi e disimpegni comunicanti quando superano 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

- c. magazzini o depositi in genere anche destinati ad attività saltuarie;
- d. autorimesse di solo posteggio;
- e. salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f. lavanderia, stenditoi e legnaie.

- S.3**
- a. disimpegni inferiori a 10 mq.;
 - b. ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
 - c. vani scala colleganti solo due piani;
 - d. salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

- S.4**
- a. gli spazi per il gioco dei bambini, sale Hobby e studioli.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

B10- CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq.10 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14. L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Tutti i locali di categoria A ed S.4 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento deve essere non inferiore ad almeno $1/8 = 12,5\%$.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10
- superficiali mq. 9. Le camere da letto per due persone dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 14.

L'altezza minima dei locali di cat. A.1 può essere consentita in ml. 2,70 netta; nelle nuove costruzioni l'altezza minima dei piani, misurata da pavimento a pavimento deve essere di ml. 3,00, salvo particolari esigenze nel caso di sistemi

edilizi industrializzati.

Per la categoria A.2 l'altezza netta deve essere pari ad almeno ml. 3,00, salvo gli studi professionali privati non ambulatoriali e non aperti al pubblico oltre alle camere per impianti o strutture ricettive e per quei locali di piccole dimensioni e a carattere precario (chioschi, bar, edicole, ecc.) che previo giudizio dell'Ufficio Sanitario, potranno anche avere altezza minima di ml. 2,70.

I locali di cat. S potranno ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12 o 8,3%; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40. L'altezza minima consentita dei vani è di ml. 2,40, con la eccezione dei

locali destinati a cantina, garages e lavanderie o similari, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a ml. 2,00.

I locali di cat. S.1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

Almeno un servizio igienico dell'alloggio dovrà essere direttamente aerato dall'esterno, salvo il caso di mini-alloggi di superficie non superiore a mq. 40.

Per i servizi igienici annessi ai locali di cat. A.2 potrà essere ammessa l'adozione di impianti di areazione.

Comunque in tutti i casi in cui non vi sia areazione diretta, si dovrà ricorrere ad impianti di ventilazione meccanica centralizzata, o con canna singola portata al di sopra delle coperture.

I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 80 e 100 gradi, potranno aerare e illuminare solo i locali di cat. S.1 ed S.2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo il cornicione e la gronda che comunque dovranno essere contenuti in 30 cm.

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto ai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq.18.

La distanza media minima tra le pareti fronteggianti, posti in cavedio, dovrà

essere di ml.4,50.

I locali di cat. S.3 destinati a ripostigli, disposti sullo stesso piano dell'alloggio e direttamente aerati non possono avere superficie superiore a mq. 6,00; mentre i retrocucina e servizi igienici possono essere di superficie maggiore.

Gli edifici esistenti, in Zona "A" - Centri e Nuclei Storici, soggetti a manutenzione, restauro e ripristino tipologico, potranno avere caratteristiche edilizie diverse da quelle sopraindicate (es. altezze inferiori, superfici, ecc.), purchè le soluzioni di progetto risultino migliorative (isolamenti, aerazione forzata, deumidificazioni, superfici illuminanti, ecc.) rispetto a quelle esistenti.

In tutti i locali non aerati è proibita l'installazione di apparecchi di riscaldamento a gas, se non di tipo stagno o pressurizzati.

B11 CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Piani abitabili

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, vani di cat. A.1, A.2 ed S.1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A.1 o A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti e sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 2/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Piani seminterrati e interrati con locali assimilati

Eventuali locali in cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a ml. 3,00, salvo quanto prescritto per i Centri storici, la quota del soffitto sia in media ml. 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nelle zone storiche, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso, e per i quali si può derogare anche per le altezze, salvo che siano locali senza permanenza fissa.

Potranno essere adibiti a locali pubblici (taverne, ristoranti, locali da ballo, ecc.) i vani interrati alla condizione che siano dotati di impianti di condizionamento d'aria.

Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, di cat. S.2 e S.3, debbono avere le altezze medie inferiori a ml. 2,40, dovranno essere destinati a depositi e ripostigli occasionali e possono avere lucernari di aerazione con una superficie totale non superiore al 3% di quella esistente nel sottotetto, se la rimanente superficie, fino ad un massimo dell'8,3%, può essere reperita sulle eventuali pareti esterne.

Le superfici dei sottotetti con vani di altezza assoluta superiore a ml. 2,00 potranno essere destinate a locali di categoria S.4 se l'altezza media è superiore a ml. 2,40; se l'altezza media è di ml. 2,70, con minimo assoluto di ml. 1.80, possono essere destinate a locali di categoria A.1.

In corrispondenza dei soli volumi tecnici (vani comandi, ascensori, lavanderia, stenditoio), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero di alloggi serviti, sono ammesse superfici per lucernari maggiori del 3% di quelle sopraddette fino ad un massimo dell'1/12 = 8,3%, salvo quanto previsto al primo comma del presente argomento.

B12 DEFINIZIONI EDILIZIE

Unità Edilizia

Si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano, ai fini dell'intervento, in modo unitario sotto l'aspetto distributivo, funzionale, ai tipologico e stilistico.

Tipologia

E' una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi tipici ripetuti. I suoi principali componenti sono: strutture, parti esterne, accesso/androne, corte/giardino, corpi secondari, elementi di collegamento verticali, partitura delle facciate, caratteri particolari degli ambienti interni.

Superfettazione

E' ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e comunque, estraneo ad ogni successivo organico sviluppo, non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico e contrasta con gli obiettivi di recupero e di risanamento igienico ed edilizio.

Può essere definita ulteriormente in superfettazione congrua o incongrua.

Villa

Edificio isolato unifamiliare con eventuali abitazioni di servizio, di custodia e pertinenza collocate anche in corpi distaccati dal principale e lotto originario con R.C. = 0,10 mq./mq..

Villini e Case Abbinate

Edifici isolati o abbinati solitamente mono e bifamiliari di altezza non superiore a 3 piani fuori terra.

Case a Schiera

Complessi seriali costituiti da tre o più edifici mono o bifamiliari con caratteristiche costruttive e distributive omogenee, collegati con continuità e con altezze fino a 3 piani fuori terra.

Palazzine

Edifici isolati comprendenti fino a 6 appartamenti con altezze fino a 4 piani fuori terra, serviti da un unico vano scala.

Blocchi Condominiali

Edifici isolati o allineati con continuità costituiti da unità comprendenti più di 6 appartamenti, altezze superiori a 3 piani fuori terra e serviti da più vani scala.

C DEFINIZIONE PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**S.A.U. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA**

Si intende la superficie fondiaria complessiva depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla Superficie Complessiva dell'Azienda Agricola, intendendo i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

P.S.A. PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

P.S.A.S. PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE SEMPLIFICATO

Per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti

relativamente a :

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo

U.L. UNITA' DI LAVORO A TEMPO PIENO

Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE

Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale.

IMPRENDITORE AGRICOLO NON A TITOLO PRINCIPALE

Si considera non a titolo principale l'imprenditore agricolo nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva C.E.E.75/268, il tempo ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%. Il Comune di Torriana appartiene alla Comunità Montana Riminese, pertanto applica la direttiva C.E.E. suindicata.

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO DOMESTICO

Si considera tale il ricovero e l'allevamento di animali domestici o da cortile per autoconsumo della famiglia dell'imprenditore agricolo.

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INDUSTRIALE

Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di S.A.U. in riferimento all'allevamento aziendale o interaziendale previsto nelle N.T.A. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA.

SERRE FISSE

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili con paramenti di tamponamento eventualmente realizzati con infissi in ferro o metalli vari e vetro, destinate alla coltivazione di colture specializzate.

SERRE MOBILI

Si intendono le costruzioni facilmente amovibili realizzate con strutture precarie e coperture con teloni in policarbonato trasparente (teloni in plastica) arrotolabile destinate alla coltivazione di colture specializzate stagionali.

TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO

ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'Art. 31, lett. a) della L. 457/78¹⁰ e dall'Art. 42 della L.R. 47/78¹¹.

10

Il testo dell'Art. 31, lett. a) della L. 457/78 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.

11

Il testo dell'Art. 42 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle L.L. 1089/39 e 1497/39 e s.m.i., costituiscono 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, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

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

ART. 3-BIS OPERE INTERNE¹²

1. Ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85, e s.m.i., non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti e osservando quanto disposto dall'Art. 48 del D.P.R. 303/56, non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, e gli immobili compresi nella zona A (come previsto dal D.L. 67 del 25.03.97), del vigente P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.
3. Nei casi di cui al 1° comma del presente articolo, contestualmente all'inizio dei lavori, il Proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un Professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, unitamente ad eventuali elaborati necessari a dare una migliore definizione dell'intervento edilizio.
Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39, e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nei casi indicati dalla Circolare esplicativa del Ministero dei LL.PP. n. 3357/25 del 30-7-85 in riferimento alla circolare dello stesso Ministero n. 1918 del 16-11-77.

ART. 3-TER. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)¹³

12

Il testo dell'Art. 26 della L. 47/85 è il seguente:

OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'Art. 2 del D. M. 2/4/1968 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un Professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'Art. 18 della L. 765/67, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli Artt. 817, 818 e 819 del codice civile

13

Il testo dell'Art. 4 della L. 493/93 come sostituito dal Comma 60 dell'Art. 2 della L. 662/96, in merito al presente argomento è il seguente

Le opere previste ai Commi da 7 a 15 dell'Art. 4 della L. 493/93, come sostituito dal Comma 60 dell'Art. 2, della L. 662/96 saranno regolamentate come qui di seguito indicato.

1. I seguenti interventi sono subordinati alla **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 della L.537/93, osservando quanto disposto dall'Art. 48 del D.P.R. 303/56:

- a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;

-
7. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 della L.537/93 :
- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate; d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, anche in zone omogenee A (come previsto dal D.L. 67 del 25.03.97), di cui all'Art. 2 del D.M. del 2 aprile 1968, nelle quali, però, tali opere non cambino la destinazione d'uso;
 - f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
8. La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle LL. 1089/39, 1497/39 e 394/91, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del D.L. 312/85, convertito, con modificazioni, dalla L.431/85, o della L. 183/89, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
 - b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
9. La denuncia di inizio di attività di cui al comma 7 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
10. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi del comma 7 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
11. Nei casi di cui al comma 7, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'Interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un Progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il Progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
12. Il Progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11 l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
13. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività, non comport l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della L. 47/85. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del C.P. per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
14. Nei casi di cui al comma 7 ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quale risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto, comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei Professionisti abilitati.
15. Nei casi di cui al comma 7, il Sindaco, ove entro il termine indicato dal comma 11 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli Interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei Professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

- d.** aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e.** opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, anche in zone omogenee A, come previsto dal D.L. 67 del 25.03.97, di cui all'Art. 2 del D.M. del 2 aprile 1968, nelle quali, però, tali opere non cambino la destinazione d'uso;
- f.** impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione degli impianti stessi;
- g.** varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h.** parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a.** gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle LL. 1089/39, 1497/39 e 394/91, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del D.L. 312/85, convertito, con modificazioni, dalla L.431/85, o della L. 183/89, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, in particolare le norme previste nell'attuale Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come introdotte e recepite nel P.P.R.G. vigente;
- b.** gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

3. La denuncia di inizio attività (D.I.A.) è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

4. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

5. Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'Interessato deve presentare la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un Progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle

opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il Progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

6. Il Progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al precedente comma l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
7. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al precedente comma comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio attività, non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della L. 47/85. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del C.P. per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
8. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quale risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto, comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei Professionisti abilitati.
9. Il Responsabile del servizio o suo delegato, ove entro il termine indicato dal comma 5 riscontra l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli Interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei Professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'Art. 31 lett. b) della L. 457/78¹⁴ e dall'Art. 43 della L.R. 47/78¹⁵, e il punto e) dell'Art. 9 della L. 10/77.

La disposizione di cui al 6° comma dell'Art. 43 della L.R. 47/78¹⁰ non si applica quando comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ai sensi dell'Art. 48 L.457/78¹⁶.

Si dovrà comunque osservare quanto disposto dall'Art. 48 del D.P.R. 303/56.

2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

ART. 5 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'Art. 31 lett. c) della L. 457/78.¹⁷

Il testo dell'Art. 31 lett. b) della L. 457/78 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 sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

15

Il testo dell'Art. 43 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'Art. 42, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi su edifici A2 (Art. 7) vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico di cui all'Articolo 6 punto A1. In tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'Art. 12 del presente regolamento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla L. 10/77, è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

L'autorizzazione di cui al comma precedente s'intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

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

16

Il testo dell'Art.48 della L. 457/78 è il seguente:

Art. 48 --- Disciplina degli interventi di **manutenzione straordinaria**. - Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla L. 10/77, è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per le istanze presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, il termine di cui al precedente comma decorre da tale data.

La disposizione di cui al precedente secondo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle LL. 1089/39 e 1497/39.

17

Il testo dell'Art. 31 lett. c) della L. 457/78 è il seguente:

2. Sono da ricomprendere in tali definizioni le categorie di intervento definite dall'Art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.i. come:¹⁸

- restauro scientifico¹⁹;
- restauro e risanamento conservativo²⁰ tipo A)²¹ e B)²²;

interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

18

Il testo dell'Art. 36, capoverso A1) della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

19

RESTAURO SCIENTIFICO

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

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

20

Il testo dell'Art. 36 capoverso A2 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

21

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie, il cui stato di

- ripristino tipologico²³ .

3. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originario;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

19

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

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

Il tipo di intervento prevede:

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

20

3) Ripristino tipologico

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

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

ART. 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'Art. 31, lett. d) della L.457/78²⁴
2. In tali interventi sono ricompresi gli interventi di ristrutturazione e di ripristino edilizio, definiti dall'Art. 36, capoverso A3 della L.R. 47/78 e s.m.i.²⁵. Possono altresì essere ricompresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'Art. 5), la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente.
Si definisce **ristrutturazione edilizia globale** quella che interessa l'intero edificio: **ristrutturazione parziale** ogni altro caso.

ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce "mutamento della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari con

24

Il testo dell'Art. 31 della lett. d) della L. 457/78 è il seguente:

- interventi di **ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

25

Il testo dell'Art. 36, capoverso A3) della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il Piano Regolatore Generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'Art. 18 della L. 765/67.

2) Ripristino edilizio

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'Art. 18 della L. 765/67 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

Vedasi sentenza Consiglio di Stato, Sez. V, 26/2/1992, n. 143

esecuzione di opere la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti in conformità agli Artt. 3-4-5 del D.M. 1444/68 e dall'Art. 2 della L.R. 46/88 e s.m.i..

ART. 8 NUOVA COSTRUZIONE²⁶

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra, oltre alla realizzazione, parziale o totale, di opere di urbanizzazione primaria.
2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'Art. 7 della L. 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (Art. 20 D.P.R. 15/06/59, n. 393).

ART. 9 AMPLIAMENTO²⁴

1. Si definisce "ampliamento"²⁷ di edificio residenziale esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo di 120 mq. di SC per modifica planimetrica o sopraelevazione, e comunque quando non si verifica aumento di unità immobiliari totalmente indipendente e autonome dall'organismo originario, anche se di superficie inferiore a quella sopra indicata. Per incrementi superiori si considera intervento di nuova costruzione. Gli interventi di ampliamento devono comunque rispettare l' articolato delle N.T.A. del P.R.G. come prevede l'Art. 1 del presente R.E.C.

26

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

Ai fini sismici, punto C.2 e seguenti del D.M. 16-1-96, sono da considerare "nuove costruzioni" anche interventi di ripristino tipologico, ripristino edilizio, ristrutturazione e ricostruzioni, comunque denominate, salvo le procedure di deroga previste all'Art. 12 della L. 64/1974.

27

La definizione di ampliamento va resa coerente a quella della normativa sismica (punto C.9.1.1 del D.M. 16-1-1996) in ragione delle diverse prescrizioni sismiche di riferimento per gli interventi di "ampliamento" e per quelli di "sopraelevazione". Ai fini sismici, l'intervento di "ampliamento" comprende gli incrementi delle superfici esistenti qualora vengano realizzati per sopraelevazione di parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso ed è subordinato all'obbligo di adeguamento, ma non al rispetto del punto C.3 del D.M. 16-1-1996. Gli incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani, ai fini sismici, sono invece considerati sopraelevazioni e, oltre all'obbligo di adeguamento dell'intero complesso risultante, sono soggetti al rispetto dei distacchi dal ciglio opposto stradale definiti al punto C.3 del D.M. 16-1-1996 ed alle limitazioni indicate all'art. 14 della L. 64/1974.

L'ampliamento con costruzione da cielo a terra, separato o contiguo alla costruzione preesistente mediante giunti, è considerato, ai fini sismici, una nuova costruzione, soggetta alle relative norme sismiche, ivi compresi i citati distacchi stradali.

Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezza necessarie a rendere abitabili ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono invece ammissibili senza necessità di rispettare i punti C.2 e C.3 del citato decreto 16-1-1996.

2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

ART. 10 DEMOLIZIONE

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, con sistemazione adeguata dell'area libera del sedime.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - a. demolizione senza ricostruzione, definito dall'Art. 36, capoverso A2) punto 4 della L.R. 47/78;²⁸
 - b. demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato anche diverso in tutto o in parte da quello esistente.

ART. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale come prevede l'Art. 31, lett. e, della L. 457/78²⁹ e dell'Art. 36 capoverso A4) comma 1 e 2 della L.R. 47/78³⁰ e come indicato nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 12 SISTEMAZIONE DEI TERRENI

1. Si definisce "sistemazione dei terreni" quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non

²⁸

Il testo dell'Art. 36, capoverso A2) punto 4 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazione e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'Art. 13 della presente legge.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

²⁹

Il testo dell'Art. 31 lett. e) della L. 457/78 è il seguente:

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

³⁰

Il testo dell'Art. 36, capoverso A4) commi 1 e 2 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole;

ART. 13 INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE VARIE³¹

1. Si definiscono "opere varie", anche quelle relative all'arredo urbano e alle opere minori, in particolare i seguenti interventi:
 - a. cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - b. vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - c. cabine di pubblici servizi;
 - d. manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - e. altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
 - f. recinzioni;
 - g. tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - h. manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - i. arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabili, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
 - l. muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
 - m. sistemazione aree libere;
 - n. installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - o. depositi di materiali a cielo aperto;
 - p. edilizia funeraria;
 - q. lapidi e cippi commemorativi;
 - r. apparecchi per la distribuzione automatica.

2. Le autorizzazioni per le opere indicate al punto **f.**, in particolare, sono regolamentate anche dall'Art. 3 ter. del presente R.E.C..

31

Nel presente R.E.C. i diversi interventi sono descritti e normati in apposita parte.

TITOLO III: COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 14 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - denominata nel presente regolamento per brevità C.Q. - di cui all'art. 3 della L.R. n. 31/2002, è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio a carattere esclusivamente tecnico.
2. Nel settore urbanistico la C.Q. esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante, solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - a. strumenti urbanistici generali e varianti;
 - b. strumenti attuativi del P.R.G.;
3. Nel settore edilizio la C.Q. esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale in merito a:
 - a. Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), sue modificazioni e circolari esplicative;
 - b. Provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
 - c. Interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico-architettonico;
 - d. Opere pubbliche di rilevante importanza

ART. 15 COMPOSIZIONE, NOMINA, DURATA E DECADENZA

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale su proposta del Sindaco - preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo - ed è composta³²:
 - a. dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro funzionario tecnico delegato, in qualità di Presidente, il quale dovrà astenersi dalla trattazione e dalla votazione dei pareri relativi alle autorizzazioni paesaggistiche;
 - b. da n. 5 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti per sorteggio da effettuare in presenza anche di un Componente della minoranza consiliare, su terne proposte dagli Ordini o Collegi professionali degli Ingegneri, degli

32

Il Comune determinerà il numero dei membri della Commissione e delle diverse componenti dello stesso, nel rispetto dei limiti fissati dall'Art. 15, comma 3, della L.R. 33/90. Indica inoltre, in ragione anche del numero prescelto dei componenti la Commissione, il numero legale della seconda convocazione, comunque non inferiore a tre membri compreso il Presidente.

Architetti, dei Geologi, dei Geometri e dei Periti industriali;

- c. da n. 2 membri, scelti tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo, bellezze naturali arte e storia. in possesso di specifica e documentata competenza tecnica e o amministrativa per studi ed esperienza professionale ed approfondita conoscenza del territorio. possono essere scelti anche fra iscritti in albi professionali.
2. Non possono far parte della C.Q. i rappresentatnti di organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
3. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è un funzionario dello Sportello unico per l'Edilizia all'Uopo designato; può essere presente il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare, responsabile del procedimento.
4. Può essere presente, se richiesto dal Presidente della Commissione e nominato dalla Giunta Comunale, un esperto nelle specifiche normative e leggi urbanistiche (Legale esperto urbanista, Progettista Urbanista, ecc.), ed esprimere un parere autonomo. La Commissione ha la facoltà di avvalersi di consulenze esterne e di sentire il parere di esperti, tecnici o progettisti.
5. La C.Q. resta in carica per l'intero mandato amministrativo in cui viene nominata. I suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
6. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica,
7. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.Q. la giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalitàenunciati al punto 1. e per il solo periodo di durata in carica della C.Q.

ART. 16 FUNZIONAMENTO

1. La C.Q. si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta ogni 2 mesi. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta
2. Le riunioni della C.Q. sono valide in prima convocazione, se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il presidente, e in seconda convocazione, se intervengono almeno tre componenti, tra i quali il presidente. Il numero legale dei componenti della commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione
3. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q. il Responsabile del

Procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento.

4. La C.Q. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a. convocazione del Progettista nel corso della riunione della C.Q. per chiarimenti relativi agli elaborati presentati, anche su richiesta del medesimo;
 - b. necessità di sopralluogo;
 - c. acquisizione di ulteriore documentazione o elementi di giudizio;
 - d. richiesta di verifiche della corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente R.E.C. e consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
 - e. richiesta di interpretazioni autentiche delle N.T.A. del P.R.G. vigente in caso di eventuale non chiarezza interpretativa, e in assenza dell'aspetto previsto dal punto 4 dell'art. 15 del presente R.E.C.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q. la quale decide in merito a maggioranza, concordando la data per eventuali riunioni straordinarie.

Per le opere o atti di particolare rilevanza la C.Q. può nominare un relatore o una sottocommissione, interni, che approfondiscono gli aspetti dell'opera e ne riferiscono.

Il parere della C.Q. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque entro 45 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal Responsabile del procedimento alla C.Q.

5. La C.Q. esprime i seguenti pareri:
 - a. parere favorevole;
 - b. parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c. parere sospeso motivato.
 - d. parere contrario motivato

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei Membri presenti alla seduta.

Qualora la C.Q. esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comportino la necessità di un adeguamento del progetto, compete al Responsabile del Procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria il Responsabile del Procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

6. I Componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti

da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i Membri della C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, strutturale o impiantistica, la relativa direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.

La trasgressione comporta la revoca da membro della C.Q. ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'Isritto.

7. Può essere presente ai lavori della C.Q., senza diritto al voto, il Tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare, Responsabile del procedimento.
8. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 Commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: **"Esaminato nella seduta del dalla C.Q. che ha espresso il seguente parere"** completata dalla data e dalla vidimazione del Segretario. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
9. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q. le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento, previsto dall'art. 24 della L.R. n. 31/2002.

ART. 17 - Abrogato

ART. 18 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La C.Q. all'inizio dell'attività consultiva può redigere un apposito documento guida sui principi e sui caratteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri denominato "Dichiarazione di Indirizzi". La dichiarazione di indirizzi può definire tra l'altro:
 - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
 - criteri e procedure di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
 - regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
 - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;

- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
- correttezza deontologica, ed eventuali rapporti fra appartenenti agli Ordini o Collegi Professionali diversi;
- criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale.³³

3. Qualora le Commissioni Edilizie che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA³⁴ - C.D.U.

ART. 19 DEFINIZIONE

1. Il certificato di destinazione urbanistica, C.D.U., indica tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie concernenti un determinato immobile, area o edificio. E' essenziale per la validità degli atti di compravendita dei suoli in forza dell'Art. 18 della L. 47/85.

ART. 20 RICHIESTA

1. La richiesta del C.D.U., redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Comunale e sottoscritta dal richiedente, deve contenere altresì tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'immobile oggetto dell'istanza, la superficie ed ubicazione anche catastale.

ART. 21 RILASCIO

1. Il C.D.U. è rilasciato dal Responsabile del servizio o suo delegato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

³⁴ Il testo dell'Art. 18 della L. 47/85, commi 3 e 4 è il seguente:

Comma 3:

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Comma 4

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

TITOLO II: PARERE PREVENTIVO

ART. 22 DEFINIZIONE

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

ART. 23 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
 - a. piani urbanistici attuativi;
 - b. immobili vincolati;
 - c. interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse;
 - d. richiesta di monetizzazione dei parcheggi pubblici di standards.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a. planimetria in scala 1:2000 / 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b. rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, sufficientemente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;

- c. documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - d. relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della 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 idoneo, attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e del presente R.E.C..
3. I Funzionari degli Uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un idoneo Tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia, in caso contrario comunicano al Richiedente e al Tecnico Progettista la documentazione mancante o quella risultata carente.

ART. 24 COMUNICAZIONE

1. Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile del servizio o suo delegato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

TITOLO III: CONCESSIONE EDILIZIA ³⁵

ART. 25 OGGETTO

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione, Art. 32, ed asseverazione, Art. 41, e quelle di cui all'Art. 31 comma 1, lettera a) della L. 457/78.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 38 della L. 142/90, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
 - a. gratuita, nei casi previsti dalla legge;
 - b. onerosa, il cui importo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
 - c. convenzionata;
 - d. in sanatoria in base alle LL. 47/85 e 724/94 e s.m.i.;
 - e. in deroga in base all'Art. 54 della L.R. 47/78.³⁶

³⁵

Il testo dell'Art. 55 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici nei casi previsti dalla presente legge e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulla domanda di concessione di costruzione e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le disposizioni di detti piani o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

In ogni caso, le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico. L'applicazione delle misure previste nel presente articolo non esime dall'applicazione di misure di salvaguardia più restrittive previste da altre leggi vigenti statali nonchè dall'art. 7 della L.R. 8 marzo 1976, n. 10.

³⁶

Il testo dell'Art. 54 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

Il regolamento edilizio può dettare disposizioni che consentano al Sindaco, previo nulla-osta del Consiglio comunale; di rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione del Piano regolatore generale purchè le relative scelte non comportino modifiche al piano territoriale di coordinamento comprensoriale e sempreché riguardino edifici ed impianti pubblici. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica.

Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

ART. 26 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente Art. 25 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, nei casi sopracitati, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure dall'atto notarile con data non anteriore a tre mesi, ovvero con atto notorio o con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. 15/68, da eseguire su modulo predisposto.

Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'Art. 51 della L. 865/71;

- e.** il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f.** il 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 (L. 440/78), 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, TELECOM, 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.

I. In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione, salvo quanto previsto al 1° comma del presente articolo.

ART. 27 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda, per l'ammissibilità, devono essere allegati, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone; oltre a quelli indicati all'Art. 23 del presente R.E.C. relativi al progetto preliminare eventualmente non fossero di seguito elencati:³⁷
 - a.** copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2°;
 - b.** eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti;
 - c.** copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
 - d.** estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - e.** documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato o visura catastale con data non anteriore a mesi tre. Tali documenti devono

37

Il Comune indicherà il numero delle copie occorrenti per tipo di elaborato o documento, a seconda dell'intervento richiesto.

contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;

- f.** 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), 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 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;
- g.** documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- h.** elaborati grafici di progetto in n°3 copie, comprendenti:
 - h₁.** planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili i quali dovranno sempre mantenere una distanza dalla sede stradale non inferiore ai mt. 4.50 se il fabbricato è di nuovo intervento o comunque è tecnicamente possibile con il fabbricato esistente (v. art. 71 del presente R.E.C.) e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 - h₂.** prospetti in scala 1:100 e 1:50 in Centro Storico dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno in un prospetto, se sufficiente, dovrà essere evidenziata la scelta dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - h₃.** piante in scala 1:100 e 1:50 in Centro Storico di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso congiuntamente con le categorie catastali in caso di non coincidenza;
 - h₄.** per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 e 1:50 in Centro Storico, indicanti le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare con adeguati grafismi o campiture.

Qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti

strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio.

Nel caso di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti.

h₅. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- posizione dei contatori divisionali della rete del Gas;
 - posizione dei contatori e della rete elettrica esterna;
 - posizione del contatore dell'Azienda distributrice dell'acqua o gli eventuali contatori divisionali, se posti in batteria;
 - schema delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le indicazioni schematiche delle caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) per strutture industriali con indicazione delle apparecchiature stesse;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - posizionamento delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione e/o delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- i.** relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente R.E.C. o alle norme di attuazione dei P.R.G.;
- l.** dichiarazione di conformità firmata dal Progettista o dai progettisti, ciascuna 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 con l'asseveramento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- m.** progetti, in numero minimo di 3 copie, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'Art. 1 della L. 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;
- n.** dichiarazione firmata dal Progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- o.** nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;

- p.** modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
- q.** parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nei casi previsti all'Art. 29/4 del presente R.E.C.;
- r.** documentazione per la prevenzione incendi:
- r₁.** 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;
 - r₂.** qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal Tecnico abilitato, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi eventualmente da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..);
- s.** documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- s₁.** domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e s.m.i.);
 - s₂.** relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - s₃.** copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - s₄.** documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli Artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991.
 - s₅.** autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- t.** per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- t₁.** planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - t₂.** relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - t₃.** certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale e o

non a titolo principale come indicato all'Art. 2/c. (in caso di concessione gratuita);

t₄. certificato storico catastale, o visura catastale ampliata, oppure certificato storico della Camera di Commercio, Agricoltura ecc.;

u. scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

v. progetto della sicurezza sul cantiere, se necessita secondo i disposti dei decreti legislativi 493/96 e 494/96

3. Per le opere di urbanizzazione oltre e per quanto non in contrasto con le relative indicazioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente, e per quanto richiesto dagli Uffici Tecnico e Urbanistico in relazione ad eventuali Piani di Sistemazione Urbanistica (P.S.U.) se prevedono conguagli con monetizzazioni per integrazione delle opere di urbanizzazione primarie, dovranno essere prodotti i seguenti elaborati tecnici:

a. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;

b. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;

c. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

d. progetto degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;

e. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle eventuali cabine;

f. particolari costruttivi eventuali.

g. relazione tecnica urbanistica indicante gli indici planimetrici, edilizi, economici e dei relativi costi di realizzazione delle opere e del del valore del terreno agricolo

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

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 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 L. 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.

5. 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/i Progettista/i abilitato/i e idoneo/i. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del Progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R.E.C..

ART. 28 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI ³⁸

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 27, il Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere **a.**, **b.**, **c.**, indicate al quarto comma, provvede a comunicare l'eventuale inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione e decorsi inutilmente 60

38

Il testo dell'Art. 4 della L. 493/93, come sostituito dal comma 60, dell'Art. 2, della L. 662/96, relativamente alle procedure per il controllo dei progetti, è il seguente:

Art. 4. - (Procedure per il rilascio della concessione edilizia).

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli Art. 4 e 5 della L. 241/90. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L. 241/90, e s.m.i., e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. I termini previsti al presente comma sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti.
3. In ordine ai progetti presentati, il Responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.
4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

(l'Art. 4 continua con altri comma non interessanti il presente argomento.)

gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio, se la documentazione non sarà pervenuta al Responsabile del procedimento.

3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 10 gg dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il Responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi di cui all'art. 14 L. 241/90 e succ. modifiche, e trasmette la domanda di concessione alla Commissione edilizia comunale.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il Responsabile del procedimento verifica:
 - a. la completezza della documentazione presentata;
 - b. la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un idoneo Tecnico abilitato;
 - c. la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
 - d. la corrispondenza dei dati di progetto asseverati estesa alla conformità dell'intervento di progetto, alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel presente R.E.C. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

La verifica è completata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, e il Responsabile redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

5. A seguito del parere della Commissione Edilizia da esprimere entro i 60 giorni dal deposito della domanda completa e comunque non oltre i successivi 30 gg. tenuto conto dell'ordine cronologico, decorso il termine per l'acquisizione del parere della C.E., il Responsabile del procedimento, entro 10 giorni successivi alla scadenza del termine dei 60 giorni, formula al Responsabile del Servizio o suo delegato la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento ed eventuale relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
6. Per gli interventi riguardanti i casi previsti all'Art. 29/4 del presente R.E.C., gli Uffici comunali controllano l'esistenza del parere sanitario dell'A.U.S.L., assunti direttamente dal Richiedente ed allegato alla richiesta.

7. Il controllo degli Uffici comunali, in particolari casi su richiesta della C.E., potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente R.E.C. e consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
8. Le verifiche degli Uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del Progettista.
9. Ai fini del rilascio della concessione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Sindaco potrà inoltre avvalersi del parere della C.E. per la valutazione dell'idoneità del tecnico Progettista rispetto all'intervento richiesto.
10. Qualora la domanda di concessione venga rigettata, con la seconda istanza l'Interessato può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'Art. 26, comma 2°, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla L. 443/85, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.
4. Sono da assoggettare all'esame preventivo del competente Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L., anche se non finalizzati all'ottenimento della Concessione edilizia:
 - a. i seguenti strumenti urbanistici:
 - i piani regolatori, gli strumenti urbanistici relativi ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e i regolamenti edilizi, secondo l'Art.19, lettera h), 1° comma, della L.R. 04.05.82 n. 19, così come modificato dall'art. 18, comma 2°, della L.R. n. 33/90;
 - b. i seguenti progetti inerenti le seguenti attività:
 - tutte le attività artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di origine animale, nonché la macellazione;
 - attività zootecniche: allevamenti e stalle;
 - attività di servizio: ospedali e strutture sanitarie pubbliche e private; strutture a carattere residenziale e semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo; strutture alberghiere; strutture di produzione e/o di somministrazione alimenti e bevande; scuole e asili nido; strutture destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero; laboratori di analisi;
 - artigianato di servizi: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse collettive con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, tipografie, eliografie, lavanderie, e attività assimilabili;
 - attività commerciali e terziario: centri commerciali superiori a 400 metri quadrati; scali commerciali; centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici; attività di servizio e commercio che comportino la detenzione di sostanze pericolose e/o che prevedano l'installazione di impianti pericolosi e/o che producano emissioni nocive

(emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, scarichi liquidi, rifiuti tossici) e/o comunque per l'esercizio delle quali è prevista l'autorizzazione sanitaria (L.283/62 - D.P.R. 327/80);

- altre attività: impianti di stoccaggio di liquami e di depurazione acque reflue; impianti di teleriscaldamento; cimiteri; tutte le attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone;

- edifici destinati ad attività soggette alla prevenzione incendi di cui al D.M.16.02.82

(G.U.09.04.82 n.90) e le attività insalubri di cui al D.M.2.3.87(G.U.del30.3.87 n.74); il

parere preventivo dei Servizi dell'Azienda U.S.L. territoriale dovrà essere acquisito secondo le modalità previste dalla L.R. n. 33/90, pertanto la richiesta sarà inoltrata dal Committente al Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L. e/o territoriali per quanto di rispettiva competenza, e se occorrente.

Non sono da assoggettare ad esame preventivo da parte dei Servizi dell'Azienda U.S.L. territoriale competenti in materia, i progetti relativi a:

- edifici destinati ad uso residenziale ed abitativo in genere;
- edifici destinati ad attività di servizio e di commercio, fatta eccezione per quanto previsto nel precedente punto b);

La richiesta di concessione ed autorizzazione edilizia di cui al capoverso precedente dovrà essere corredata di apposita attestazione sottoscritta da tecnico Progettista, il quale certificherà che l'intervento non è soggetto, in base alle disposizioni di cui al presente provvedimento, a parere preventivo dei Servizi dell'Azienda U.S.L. territoriale competenti per materia, e che il progetto rispetta tutti i requisiti di carattere igienico-sanitario e di sicurezza contenuti nei Regolamenti di Igiene e/o Edilizio e quant'altro previsto in materia da Leggi e Regolamenti vigenti;

Al Comune è riservata la facoltà di chiedere al Committente il parere preventivo qualora lo ritenga opportuno in relazione alla particolarità dell'intervento richiesto e/o per la tipologia del fabbricato e comunque sarà sempre necessaria l'autorizzazione dell'A.R.P.A. per gli scarichi non in pubblica fognatura ;

5. Per i Piani di Sistemazione Urbanistica (P.S.U.) sono necessari sia l'atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto e polizza fidejussoria per l'ammontare dei costi dei lavori e valore dell'area agricola, aumentati almeno del 20%.

ART. 30 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ³⁹

39

Il testo dell'Art. 27 della L.R. 47/78 è il seguente:

Art. 27 --- Concessione - (Sostituito dall'Art. 21 della L.R. 23/80 e modificato dall'Art. 22 della L.R. 6/95) - Chiunque, fatto salvo quanto disposto dall'Art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, intenda nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le aree di demanio pubblico, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio, ad eccezione delle normali operazioni colturali e a fini produttivi agricoli, deve chiedere concessioni al Sindaco.

Tale concessione, nel rispetto della strumentazione urbanistica comunale, di quella comprensoriale nel caso di cui al penultimo comma dell'Art. 10 e di quella regionale nel caso di cui al secondo comma dell'Art. 6 della presente legge, può essere: a) onerosa; b) convenzionata; c) gratuita.

1. Il provvedimento conclusivo, se il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, è adottato dal Responsabile del servizio o suo delegato entro 15 gg. successivi la scadenza dei 60 gg. indicati. Di esso ne è data comunicazione immediata all'Interessato e al Progettista.
2. Le determinazioni del Responsabile del servizio o suo delegato sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al Richiedente, al Progettista, ed alla C.E..Dott. Arch. Renato Urbinati⁴⁰

(Continua la nota 38 della pagina precedente)

A tutti i tipi di concessione si applicano le norme di cui ai successivi commi del presente articolo.

La domanda di concessione deve essere corredata da una dichiarazione, con gli effetti di cui all'Art. 481 del codice penale, nella quale i Progettisti incaricati asseverano gli elaborati progettuali presentati, relativi a calcoli e relazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, e la loro conformità al Regolamento edilizio, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie.

A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.

Il Responsabile del procedimento, ai fini dell'espletamento dell'istruttoria, verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un Tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di cui al comma quarto;
- d) la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto estesa alla conformità del progetto alle norme edilizie ed urbanistiche. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiaranti è di esclusiva responsabilità del Progettista.

Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma sesto e provvede a richiedere l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda di concessione.

Entro il medesimo termine, ovvero entro dieci giorni dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il Responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione edilizia comunale.

La Commissione edilizia comunale esprime il proprio parere ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 33/90, come modificato, nei modi indicati dal Regolamento edilizio entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento degli atti.

Il termine ricomincia a decorrere per una sola volta nei casi indicati dal comma 4 dell'Art.16 della L. 241/90.

Il Responsabile del procedimento provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma sesto entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.

Conclusa l'attività istruttoria ai sensi del comma nono precedente ed acquisito il parere della Commissione edilizia comunale, il Responsabile del procedimento formula, nei dieci giorni successivi, una proposta motivata all'autorità competente, che provvede nei successivi venti giorni. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.

Decorso inutilmente il termine per il rilascio della concessione, di cui al comma decimo, la domanda di concessione si intende accolta e di essa tiene luogo una copia della domanda da cui risulti la data di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma decimo l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di centottanta giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia di cui all'Art. 48 della L. 457/78 e all'Art. 7 della L. 94/82, si applica quanto previsto dai precedenti commi quarto, quinto, sesto e dodicesimo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Il termine di ultimazione, entro il quale

(Segue alla pagina successiva)

l'opera deve essere abitabile o usabile ai sensi dell'Art. 50 della presente legge, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del Concessionario durante l'esecuzione dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il Concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: nel caso di mancata ultimazione entro il termine la nuova concessione concerne la parte non ultimata. La nuova concessione dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio.

La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti lavori fino alla costruzione del solaio piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sulla edilizia esistente.

Il titolare della concessione deve notificare al Comune con lettera raccomandata l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

Qualora i lavori non siano iniziati entro la data stabilita, la concessione decade ed il Sindaco potrà procedere al rilascio di nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche ed al programma pluriennale di attuazione in vigore all'atto della nuova concessione e previo pagamento di eventuali maggiori oneri connessi alla concessione stessa.

3. La richiesta di concessione edilizia, se corredata di tutti i documenti di cui all'Art. 27, si intende assentita qualora il Responsabile del servizio o suo delegato entro 90 giorni, a decorrere dalla data di presentazione della richiesta, ovvero dalla data dell'integrazione documentale o regolarizzazione, non notifichi il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.
4. I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Responsabile del servizio o suo delegato faccia richiesta, al Richiedente interessato e al Progettista, di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
5. I termini previsti ai commi 1 e 3 possono essere altresì sospesi una sola volta qualora la C.E. ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere. Il supplemento di istruttoria è previsto anche nei casi di cui all'Art. 23 comma 2°.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3 non si applicano nel caso di richiesta di concessione di sanatoria (Art. 13 della L. 47/85) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle L.L. 1089/39, 1497/39 e 431/85 e s.m.i..

ART. 31 ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - a. gli estremi della richiesta e della concessione;
 - b. le generalità ed il codice fiscale del Titolare della concessione e del Progettista;
 - c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si

intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;

- d.** l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e.** gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
 - f.** gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - g.** gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h.** gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i.** la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Responsabile del servizio o suo delegato non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
 - l.** il termine di mesi 12 dal giorno del rilascio dell'atto autorizzato, se ritirato prima dell'atto informativo dell'esito positivo della domanda, o dalla notifica dell'avviso con cui il Concessionario è informato dell'esito positivo della domanda, per l'inizio dei lavori e di anni tre, dall'inizio dei lavori stessi, per essere ultimati ;
 - m.** l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'Art. 3 della L. 10/77 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
 - n.** le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro un predeterminato periodo di tempo dalla data di inizio dei lavori, per non incorrere nella decadenza della concessione.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del Titolare e del Direttore dei lavori di:
- non iniziare i lavori prima della scadenza prevista all'Art. 48 del presente R.E.C.
 - richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle L.L. 1086/71 e 64/74 in quanto il Comune ricade in zona sismica;
 - comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del Direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla L. 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, della Ditta esecutrice, degli eventuali Installatori, completi degli indirizzi;
 - conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
 - richiedere le eventuali visite di controllo;
 - procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché eventuali prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici ;
 - concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano, ecc...;
 - richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal Direttore dei lavori;
 - iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'Art. 54 del presente R.E.C. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai vari disposti delle leggi vigenti, delle N.T.A. del P.R.G., del presente R.E.C., del Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto secondo i criteri degli Uffici tecnico e urbanistico comunali sottoposti, con parere positivo, alla Commissione Edilizia.

ART. 32 DECADENZA E ANNULLAMENTO

1. La concessione edilizia decade e non ha più alcuna efficacia nei seguenti casi:
 - a. mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione⁴¹, salvo quanto previsto dal 12° comma dell'Art. 27 della L.R. 47/78 e s.m.i.;
 - b. mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. l) dell'Art. 31;
 - c. mancata esecuzione, entro l'eventuale predeterminato periodo di tempo dalla data di inizio dei lavori, delle parti di opere indicate nella concessione stessa;
 - d. entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile del servizio o suo delegato con apposito atto e notifica agli interessati.

3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Responsabile del servizio o suo delegato.

5. Le concessioni edilizie assentite⁴² sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente se pregiudica un specifico e determinato interesse pubblico. In tal caso il Responsabile del servizio o suo delegato procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

41

Il comma 12°, Art. 27 della L.R. 47/78 e s.m.i. ed integrazioni è il seguente:
entro 60 giorni dalla comunicazione..... l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.

42

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, primo comma, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

TITOLO IV: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 33 OGGETTO

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per le seguenti opere, salvo quanto prevedono gli Artt. 3bis e 3ter del presente R.E.C:
 - a. opere di manutenzione straordinaria, di cui all'Art. 4 del presente Regolamento;
 - b. interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
 - c. opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (Art. 7 L. 94/82). Sono pertinenze le seguenti opere: autorimesse, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature per il gioco e il relax, o similari;
 - d. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39 di cui all'Art. 13 del presente R.E.C., con esclusione dei depositi normati dall'Art. 15 del 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.) e come previsto e regolamentato dall'Art. 83 del presente R.E.C.;
 - e. opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39 di cui all'Art. 12 del presente R.E.C.;
 - f. tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'Art. 13 del presente R.E.C.;
 - g. opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
 - h. abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dalle N.T.A. e dal successivo Art. 62 del presente R.E.C.;
 - i. esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'Art.9 della L. 122/1989;
 - l. esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, Art. 7 della L. 13/89;
 - m. mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'Art. 2 della L.R. 46/88 e s.m.i.;
 - n. impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della L. 650/79;
 - o. opere di arredo urbano o di arredo delle aree private o condominiali;

- p.** recinzioni con opere murarie e muri di sostegno;
- q.** installazione di insegne o cartellonistiche pubblicitarie;
- r.** passi carrai stradali;
- s.** cabine telefoniche;
- t.** apparecchi per la distribuzione automatica
- u.** opere di urbanizzazione in genere o per quanto inerenti i P.S.U. senza monetizzazioni parziali o totali.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili o parti di territorio sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 1089/39; in tal caso sono soggetti a Concessione.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco o dal Responsabile del servizio ai sensi dell'Art. 38, della L. 142/90, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare secondo i criteri degli Uffici, tecnico e urbanistico comunali, sottoposti, con il parere positivo, alla Commissione Edilizia, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'Interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Sindaco, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.
4. Per gli interventi previsti ai punti 1/q.r.s.t., il rilascio delle relative autorizzazioni sarà di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, non soggetti al parere della C.E. se ricadenti fuori dalla perimetrazione dei Centri Storici e come previsto nell'ultimo capoverso del precedente punto 1.
5. Per gli interventi previsti ai punti 1/q.s.t. ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro Storico, il rilascio delle autorizzazioni relative sarà di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere specifico della Commissione Edilizia.

ART. 34 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
2. Alla richiesta devono essere allegati, per l'ammissibilità, i seguenti documenti⁴³ :
 - a. copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'Art. 26 del presente R.E.C.;
 - b. estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c. 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;
 - d. n°3 copie di piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n.2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
 - e. relazione tecnico-descrittiva e/o urbanistica dell'intervento tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal Progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a prescrizioni di natura igienico-sanitario nel caso di attività classificate ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 33/90 e s.m.i.;
 - f. in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.R.G. ed alle prescrizioni del presente R.E.C.;
 - g. dichiarazione firmata dal Progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. 13/89 e del relativo decreto di attuazione;
 - h. nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri

43

Il Comune indicherà il numero delle copie occorrenti per tipo di elaborato o documento, a seconda dello intervento richiesto.

nel D.P.R. 26/5/1959 n. 689;

- i. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e s.m.i.);
 - l. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - m. parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nei casi previsti all'Art. 29/4 del presente R.E.C.;
 - n. eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge;
 - o. per i P.S.U. gli elaborati tecnici previsti all'Art. 27, punto 3 del presente R.E.C..
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm.210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del/i Progettista/i abilitato/i e idoneo/i.
4. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più Progettisti, del Progettista responsabile dell'intera opera e dei Progettisti o Tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente R.E.C..

ART. 35 PROCEDURA PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI

1. Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta, e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica..
2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il provvedimento.
3. Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'Art. 34, il Comune provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta, che deve essere fatta in un'unica soluzione, di completamento della documentazione. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data

della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'autorizzazione edilizia gli Uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'Art. 33, controllano:
 - a. la completezza della documentazione presentata;
 - b. la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un idoneo Tecnico abilitato;
 - c. la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
5. Gli Uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del presente R.E.C. e delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
6. In particolari casi, su richiesta della C.E., l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente R.E.C. e consentite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
7. Le verifiche degli Uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del Progettista.
8. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti.
9. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

ART. 36 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'Art. 26, comma 2°, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla L. 443/85, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
3. Per i P.S.U. saranno necessari i documenti previsti all'Art. 29 punto 5.

ART. 37 RILASCIO E DECADENZA

1. Il Responsabile del servizio o suo delegato, entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente e al Progettista le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del Responsabile del procedimento di cui all'Art. 35 e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni del Responsabile del servizio o suo delegato sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente, al Progettista ed alla C.E..
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Responsabile del servizio o suo delegato non si pronunci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:
 - a. interventi di manutenzione straordinaria;
 - b. interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.
4. Negli altri casi di cui all'Art. 33, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Responsabile del servizio o suo delegato non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle L.L. 1089/39 e 1497/39.
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il Responsabile del servizio o suo delegato faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione dei termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori, che non dovranno superare quelli previsti alla lettera l) dell'Art. 31 del presente R.E.C..
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Responsabile del servizio o suo

delegato con apposito atto e comunicata agli interessati.⁴⁴

9. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

44

Il Comune definisce con apposito atto, i tempi di validità delle autorizzazioni, inizio e durata dei lavori, in relazione ai tipi di intervento di cui all'Art. 33 del presente R.E.C.. Essi non potranno comunque eccedere quelli previsti per la concessione edilizia.

TITOLO V: DISPOSIZIONI VARIE

ART. 38 DEROGHE

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dall'Art. 54 della L.R. 47/78 e s.m.i..⁴⁵
2. La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del presente R.E.C. per gli edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico riconosciuto tale anche dal Consiglio Comunale, può essere rilasciata per deroghe agli allineamenti, distanze, alberature, ecc.

ART. 39 VOLTURE

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

ART. 40 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Responsabile del servizio o suo delegato va pubblicato all'esterno dell'Ufficio Tecnico in apposita bacheca, con specificazione del Titolare, del Progettista, e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della Concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

45

Il Comune indica i casi ricorrenti precisando le procedure per il rilascio della concessione/autorizzazione in deroga. L'Art. 54 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

DEROGHE

Il Regolamento Edilizio può dettare disposizioni che consentano al Sindaco, previo nulla-osta del Consiglio Comunale, di rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme di Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore Generale purchè le relative scelte non comportino modifiche al piano territoriale di coordinamento comprensoriale e semprechè riguardino edifici ed impianti pubblici. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica.

Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui alla L. 1089/39.

ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE⁴⁶

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente R.E.C. in relazione al tipo di intervento.
3. Gli Uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente R.E.C. e, se ritenuto necessario, lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.
4. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma del Progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche, come prescritto dal Comma 16 dell'Art. 4 della L. 493/93 come sostituito dal Comma 60 dell'Art. 2 della L. 662/96..

⁴⁶ Il Comune definisce le prescrizioni ed indicazioni relative alla progettazione ed esecuzione delle opere infrastrutturali (strade, reti difognature, ecc...) con riferimento alle normative vigenti nonché alle direttive CNR in materia.

TITOLO VI: ASSEVERAMENTO

ART. 42 OGGETTO⁴⁷

1. Sono soggette ad asseveramento le opere interne di cui all'Art. 3-bis e le opere di cui all'Art. 3-ter del presente R.E.C., alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente R.E.C., non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'Art. 2 del DM 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39, e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.⁴⁸

⁴⁸ Il testo dell'Art. 26 della L. 47/85 è il seguente:

OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'Art. 2 del D. M. 2/4/1968 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un Professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39, e s.m.i. ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'Art. 18 della L. 765/67, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli Artt. 817, 818 e 819 del codice civile

Il testo dell'Art. 4 della L. 493/93 come sostituito dal Comma 60 dell'Art. 2 della L. 662/96, **in merito al presente argomento** è il seguente :

7. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 della L.537/93:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, anche in zone omogenee A (come previsto dal D.L. 67 del 25.03.97), di cui all'Art. 2 del D.M. del 2 aprile 1968, nelle quali, però, tali opere non cambino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

Dott. Arch. Renato Urbinati⁴⁸ 4. E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

ART. 43 MODALITA'

1. Nei casi di cui all'Art. 42 contestualmente all'inizio dei lavori, il Proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito fac-simile predisposto dal Comune.
2. Tale relazione dovrà essere firmata da un Professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente R.E.C. e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..
3. Nei casi previsti all'Art. 29/4 del presente R.E.C., il Professionista attesterà che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme, e che, comunque, gli interventi rispetteranno i requisiti previsti dalla relativa normativa vigente.

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

8. La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle LL. 1089/39, 1497/39 e 394/91, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del D.L. 312/85, convertito, con modificazioni, dalla L.431/85, o della L. 183/89, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
 - b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
9. La denuncia di inizio di attività di cui al comma 7 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
10. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi del comma 7 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
11. Nei casi di cui al comma 7, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'Interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un Progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il Progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
12. Il Progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11 l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
13. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 7 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività, non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della L. 47/85. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del C.P. per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
14. Nei casi di cui al comma 7 ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quale risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto, comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei Professionisti abilitati.
15. Nei casi di cui al comma 7, il Sindaco, ove entro il termine indicato dal comma 11 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli Interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei Professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

TITOLO VII: PIANI ATTUATIVI⁴⁹

ART. 44 DEFINIZIONE

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

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- programmi integrati;
- piani di sistemazione urbanistica (P.S.U.).

2. I piani attuativi sono normati dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/78 e s.m.i.; i piani di recupero sono normati dagli Artt. 27 e 28 della L. 457/78 e s.m.i.; i programmi integrati sono normati dalla L.R. 6/95, i piani di sistemazione urbanistica sono definiti e regolamentati nelle N.T.A. del vigente P.R.G.

ART. 45 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA - RICHIESTA

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e s.m.i., i

49

Il testo dell'art. 55 della L.R. 47/78 e s.m.i. è il seguente:

A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici nei casi previsti dalla presente legge e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulla domanda di concessione di costruzione e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le disposizioni di detti piani o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. In ogni caso, le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico. L'applicazione delle misure previste nel presente articolo non esime dall'applicazione di misure di salvaguardia più restrittive previste da altre leggi vigenti statali nonchè dall'art. 7 della L.R. 8 marzo 1976, n. 10.

proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

2. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal Richiedente e dal Progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al Progettista idoneo, Ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.

Il Richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, oltre e per quanto non in contrasto con le relative indicazioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed in conformità con l'Art. 49 della L.R. 47/78, è la seguente:

A ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1 - estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2 - estratto di mappa catastale in scala 1:1000 / 1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3 - planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a. rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b. costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c. elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d. viabilità e toponomastica;
 - e. altri eventuali vincoli;
- 4 - piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni; se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali esse possono essere allegare alla

domanda di concessione edilizia degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui come previsto dall'Art. 8, 4° comma, della L.R. 35/1984.

5 - sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);

6 - documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B ELABORATI DI PROGETTO:

1- planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico, privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali ed eventuali piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

2 - sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentati prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

3 - progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.); con relativo computo di spesa (Art. 49 della L.R. 47/78).

4 - Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a. superficie d'intervento;
- b. superficie catastale;

- c.** superficie territoriale ST.
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
- d.** superficie fondiaria SF;
- e.** superficie fondiaria SF di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f.** superficie complessiva S.C. o S.U.L. totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g.** superficie complessiva S.C. o S.U.L. esistente, nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h.** indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U.F. \text{ Residenziale} = S.C. / S.F.$
o $U.F. \text{ Produttivo} = S.U.L./S.F.$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i.** superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j.** superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k.** rapporti tra i indici di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l.** superficie eventualmente destinata a verde privato e verde condominiale;
- m.** altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n.** caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o.** attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p.** norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;

- verde pubblico e privato;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA:

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

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge. Fino all'emanazione di eventuali indirizzi regionali ai sensi dell'Art. 6, lettera e, della L.R. 35/1984 e s.m. la relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'Art. 13 della L. 64/1974, con riferimento al D.M. 11-3-1988.

D- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

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

E - SCHEMA DI CONVENZIONE:

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 1150/42 (Art. 8, L. 765/67), e dall'Art. 22 della L.R. 47/78 e s.m.i.. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede, oltre e per quanto non in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. vigente:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico della proprietà 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, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F- DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità con l'Art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punti, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del Soggetto attuatore del piano e del Progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela

delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.

3. Autorizzazione della Provincia, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.. .
5. Nulla-osta ed autorizzazioni dell'AUSL, e del Servizio Provinciale Difesa del Suolo S.P.D.F. ai sensi dell'Art. 13 della L. 64/1974 oltre ad eventuali altre autorizzazioni di Organi sovracomunali, che si dovessero rendere necessari, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici (es. Intendenza di Finanza, ENEL, VV.F., Corpo Forestale dello Stato, ecc.).

G- PIANI DI SISTEMAZIONE URBANISTICA :

1. I piani di sistemazione urbanistica come previsti nelle N.T.A. del vigente P.R.G. dovranno essere realizzati secondo lo schema suindicato, per quanto risulti necessario e dovrà prevedere un atto unilaterale d'obbligo con adeguata fidejussione a garanzia delle opere da eseguire, senza, quindi, l'obbligo della convenzione.

2. Per una migliore definizione degli oneri e delle opere da realizzare si riporta uno stralcio del testo normativo previsto nelle N.T.A. del P.R.G. comunale relativamente alle previsioni del Piano Attuativo.

I Piani di Sistemazione Urbanistica (P.S.U.) sono obbligatori per quelle aree previste nelle tavole di P.R.G..

I proprietari dei terreni edificabili, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia dovranno presentare un Piano anche per stralci funzionali, soggetto anch'esso a concessione o autorizzazione comunale, da concordare con gli Uffici Tecnico e Urbanistico del Comune.

In tale Piano dovrà essere prevista e poi attuata dai proprietari stessi, la sistemazione dell'area al di fuori del lotto edificabile come indicato nella tavola di P.R.G., che può anche essere parzialmente modificata, in accordo con gli Uffici purchè mantenga le superfici indicate, le destinazioni d'uso e le opere da realizzare; tutte le opere indicate possono essere eseguite anche singolarmente per stralci funzionali.

Sono da prevedere i parcheggi, i marciapiedi, l'area verde pubblica attrezzata, l'eventuale allargamento stradale, la predisposizione degli impianti tecnologici mancanti ecc..

Con atto unilaterale d'obbligo, da registrare e/o da trascriversi nei competenti pubblici registri sulla base agli Artt. 15 e 16 delle N.T.A. del P.R.G. , e congrua garanzia finanziaria finalizzata all'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto stesso, il cui importo sarà rapportato alle opere da eseguire e al valore del terreno, aumentato almeno del 20%, il proprietario si impegnerà a cedere al Comune l'area, sistemata urbanisticamente, e con le opere di urbanizzazione come prevede il punto 2 dell'Art. 28 e il 3° comma dell'Art. 37 della L.R. 47/78 e succ. mod. ed integ., e con gli impegni ed obblighi indicati al 3° comma dell'Art. 2 delle presenti Norme.

Tutti gli atti indicati dovranno essere esperiti comunque, prima del rilascio della Concessione edilizia.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità/usabilità, il proprietario concessionario, a proprie cura e spese, dovrà cedere gratuitamente, con atto pubblico, le aree stesse al Comune, complete delle opere di urbanizzazione primarie. L'area a verde, che eccede gli standards urbanistici minimi di legge, potrà essere monetizzata, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, anziché ceduta, al prezzo corrente di mercato delle aree agricole, e rimarrà di proprietà privata, ma inedificabile.

Nelle zone omogenee "B", in particolari situazioni di difficile realizzazione, totale o parziale, del parcheggio previsto, da valutare unitamente agli Uffici Tecnico e Urbanistico del Comune, è possibile monetizzare la realizzazione dello stesso parcheggio, in luogo della cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi e opere di urbanizzazione primaria, il tutto come prevede l'art.18 L.R. 6/95.

Nelle zone "D", ai fini del calcolo degli indici urbanistici, la S.M.I. e' definita, in cartografia, dalla delimitazione di zone soggette a sistemazione urbanistica se inserita con perimetrazione.

3. L'Amministrazione Comunale può stabilire l'onere dell' importo della monetizzazione per unità di superficie, tenendo conto del valore delle aree agricole; inoltre definisce le modalità della cessione delle aree in particolare la proprietà o l'uso pubblico delle stesse, dando comunque priorità alla cessione in uso pubblico.

Qualora il Richiedente la concessione o l'autorizzazione ritenga di voler cedere la proprietà dell'area, l'Amministrazione Comunale valuterà e deciderà in merito; in ogni caso le nuove costruzioni dovranno mantenere le distanze dalle strade, dai confini interni e dal limite delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, come previste nelle vigenti N.T.A..

Infine il Comune può ritenere congrue o meno le opere previste nel P.S.U., in funzione del relativo Piano dei servizi, come previsto al punto 5 dell'Art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.i..

ART. 46 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA - RICHIESTA

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ART. 47 APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'Art. 19 della L.R. 19/82 e s.m.i. e sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure dell'Art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i.. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'Art. 22 della L.R. 47/78 e s.m.i.. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'Art. 21 della L.R. 47/78 e s.m.i..

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 48 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori il Concessionario è tenuto a comunicare al Sindaco, e agli Enti preposti (E.N.E.L., Provincia, ecc.), l'avvenuta apposizione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite dal Concessionario e dall'Assuntore dei lavori sotto la direzione del Direttore dei lavori ed eventualmente verificato, successivamente, dal Tecnico funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita potrà essere eseguita da parte degli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta protocollata da parte del Comune.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso la Direzione dei lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'Impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

ART. 49 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il Titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dalla Direzione dei lavori e dall'Impresa esecutrice.
2. Il Committente o il Responsabile dei lavori dovranno notificare, se necessari,

all'Organo di vigilanza territorialmente competente (A.U.S.L., ecc.), prima dell' inizio dei lavori effettivi, gli elaborati previsti dalla D.Leg. n° 494/96 (Sicurezza nei cantieri), la cui copia dovrà essere affissa in maniera visibile presso il cantiere.

3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli Operatori incaricati e quindi responsabili della Direzione dei lavori,

della esecuzione, della sorveglianza e del Direttore di cantiere, nei casi previsti all'Art.27 punto 2 lettera v.. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni.

4. Chi inizia la costruzione, l'ampliamento o l'adattamento di un edificio industriale, è tenuto a dare comunicazione all'Ispettorato del lavoro, territorialmente competente, come prevede l'Art. 48 del D.P.R. 303/56.

5. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a. comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'Art. 4 della L. 1086/71⁵⁰ e alla L.R. 40/95 e/o l'autorizzazione dell'Ufficio Regionale;
- b. se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della L. 10/91;

ART. 50 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi dell' Ufficio Tecnico comunale e delle strutture sanitarie territoriali.

2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e i progetti e i calcoli del cemento armato con ricevuta di deposito o autorizzati dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile) sulla base della L.R. 40/95, devono essere tenuti in cantiere anche in fotocopia timbrate e firmate in originale dal Direzione dei lavori per dichiarazione di conformità ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Responsabile del servizio o suo delegato,

50

Per il Comune, che ricade in zona sismica, è da allegare l'autorizzazione dell'Ufficio Regionale.

del nominativo del Committente, del Progettista, della Direzione dei lavori, delle Ditte esecutrici, del Responsabile o Direttore di cantiere, degli eventuali Installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'Art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli Artt. 4 e seguenti della L. 47/85.
5. 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.

ART. 51 CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti, in particolare sono da osservare le normative previste nel D. Leg. 626/94 come modificato dal D. Leg. 242/96.
2. Il Costruttore, il Proprietario ed i Tecnici addetti e del Direttore di cantiere, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato, con eventuali baracche, 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 o dal Direttore di cantiere.
4. 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 onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di

concessione o autorizzazione.

6. Dovrà essere presentata all' A.U.S.L. provinciale anche la documentazione di previsione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere, nel rispetto del D.Leg. n° 277/91 oltre alle eventuali prevenzioni in presenza di amianto o sue polveri, soprattutto nei lavori di demolizione, ecc.
7. Nei casi di lavori in adiacenza a fabbricati residenziali, sarà necessario rispettare, nei giorni lavorativi, gli orari di riposo (< 8 - >13 - < 15 - > 22) degli abitanti confinanti.
8. Dovranno essere rispettare, come già indicato, le normative inerenti la Sicurezza sul cantiere come prevista dalla legislazione vigente, in particolare il D. L. 626/94 e il D.L. n. 494/96, oltre al D.P.R. n° 303/56, il D.P.R. 547/55 il D.P.R. 164/56 e il D.L. 277/91.

Art. 52 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Sindaco, 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 (L. 1089/39).

ART. 53 VARIANTI AI PROGETTI

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'Art.1 della L.R.46/88.⁵¹

51

Il testo dell'Art. 1 della L.R. 46/88 e s.m.i., è il seguente:

VARIANTI ESSENZIALI

1. Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla L. 47/85:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dall'Art. 46 della L.R. 47/78 come integrato;
 - b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
 - c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonchè rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;

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

3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
 - a. quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della L. 47/85.⁵² Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'Art. 15 della L. 47/85 come indicato al precedente Art. 3-bis e/o all'Art. 3 ter punto 1/g;
 - b. quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

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

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
 - a. per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente Art. 27;

-
- f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonchè effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

52

Il testo dell'Art. 15 della L. 47/85 è il seguente:

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39, e s.m.i..

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'Art. 31 della L. 457/78.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'Art. 17 della L. 10/77, come modificato dall'Art. 20 della presente legge.

- b.** per le varianti di cui al comma 3: -
- domanda al Sindaco, o la denuncia di inizio attività per i casi previsti ai precedenti Artt. 3 - bis e ter;
- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - gli altri elaborati previsti dall'Art. 34 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dall'idoneo Progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
6. Le varianti indicate all'Art. 3 ter. del presente R.E.C. punto **g.**, saranno redatte con gli elaborati grafici firmati dal titolare della concessione e da idoneo Progettista e seguiranno le norme ivi indicate.
7. Ai sensi dell'Art. 1, lettera e), della L.R. 46/1988, le varianti "essenziali" ricomprendono tutte le violazioni alla normativa sismica che non attengano a meri fatti procedurali.
8. Per una variazione "essenziale" ai sensi dell'art. 1 della L.R. 46/1988 che implichi anche una variazione "sostanziale" ai sensi dell'art. 3, comma 7, della L.R. 35/1984 e s.m. ed ai sensi dell'art. 6, comma 1, del R.R. 33/1986 e s.m., i lavori potranno essere proseguiti solo in presenza della nuova concessione edilizia e della ricevuta di avvenuto deposito al Servizio Provinciale per la Difesa del suolo dei nuovi elaborati di progetto esecutivo. Se invece la variazione "essenziale" non modifica sostanzialmente gli effetti delle azioni sismiche o non porta a destinazioni di rilevante interesse pubblico, per la prosecuzione dei lavori basterà la nuova concessione edilizia: dovrà comunque essere trasmessa al S.P.D.S., prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo variato, con eventuali calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi della concessione edilizia, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato come da art. 7 L.R. 35/1984 e s.m.i.
9. Per una variante al progetto edilizio corrispondente ai casi previsti all'art. 15 della L. 47/85 (e che quindi non dia luogo alla sospensione dei lavori) e che non sia "sostanziale" ai fini sismici i lavori possono essere proseguiti e la concessione in comunque trasmessa al S.P.D.S., prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo variato, con eventuali

calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi di richiesta al comune della concessione edilizia in variante, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato come da art.7 della L.R. 35/1984 e s.m.i.

10. Se la variante ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985 comporta una variazione "sostanziale" a fini sismici occorrerà sospendere i lavori per riprenderli solo dopo l'avvenuto deposito al S.P.D.S. del nuovo progetto esecutivo, corredato dei relativi calcoli e relazioni nonché della copia del progetto edilizio variato con gli estremi della richiesta al comune della concessione edilizia in variante.
11. Occorrerà attenersi a criteri analoghi per le varianti che non siano "essenziali" ai sensi dell'art. 1 della L.R. 46/1988 né possano identificarsi con varianti ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985.

TITOLO II: ULTIMAZIONE DEI LAVORI

ART. 54 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla Concessione o Autorizzazione edilizia o Denuncia di inizio attività e contestualmente comunicata al Sindaco inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal Direttore dei lavori e dal legale Rappresentante dell'Impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, per i fabbricati non residenziali, il Titolare della concessione/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
 - a. scheda tecnica descrittiva di cui al successivo Art. 55, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia, e da un Tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'Art.55;
 - b. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica e certificato di conformità di cui all'Art. 28 della L. 64/74, per le opere di rilevante interesse pubblico, mentre per le altre opere è da allegare la dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto depositato ed alle norme della L. 64/1974 e della L.R. 35/1984 e s.m. l'art.7.
 - c. certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - d. dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'Impresa esecutrice e il Direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - e. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'Art. 9 della L. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna Impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

- f.** autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
 - g.** autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della L. 319/76 e della L. R. 7/83 e s.m.i.;
 - h.** dichiarazione del Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'Art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - i.** documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
 - l.** autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - m.** attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale, diritti di segreteria e A.U.S.L..
3. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia (ex certificato di abitabilità - art. 4 D.P.R. 425/94)⁵³ per i fabbricati residenziali indicati all'Art. 220 del R.D. 1265/34 il titolare della concessione/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
- a.** certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti (nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974);
 - b.** dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'Impresa esecutrice e il Direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - c.** dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna Impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - d.** domanda di allacciamento agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione dell' A.R.P.A.

53

Vedi nota 54.

allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della legge n. 319/76 e della legge regionale n. 7/83 e s.m.i.;

- e. dichiarazione del Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- f. documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva di planimetrie;
- g. autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- h. dichiarazione del Direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. (su modulo comunale predisposto)
- i. attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale e diritti di segreteria.

ART. 55 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un Tecnico abilitato incaricato dal Proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P..
2. La scheda deve contenere:
 - a. i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b. i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c. un quadro riepilogativo relativo ai livelli previsti dal presente R.E.C. per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d. gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'Art. 19, primo comma della L.R. 19/82 e s.m.i., nei casi di insediamenti per attività

industriali ed altre attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, attività definite con Direttiva della Giunta Regionale.

- e. Una relazione sottoscritta dal Tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal Professionista incaricato, per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal presente R.E.C. e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
 4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
 5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del Tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo Art. 85.
 6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, per i fabbricati non residenziali, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
 7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo Art. 57.
 8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei lavori, per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

ART. 56 VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, o della convalida della dichiarazione di conformità resa dal Professionista abilitato, il Responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della documentazione può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa, e il termine dei 60 giorni per i fabbricati non residenziali e il termine di 30 giorni per i fabbricati residenziali, per il rilascio del certificato di conformità edilizio.
2. Il Sindaco, entro 30 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'Art. 54/2 per i fabbricati non residenziali, può comunicare al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro i successivi 30 giorni, dagli Uffici comunali ovvero da un Tecnico incaricato dal Comune, compreso nell'elenco di cui al successivo Art. 58.
Per i fabbricati residenziali entro 10 giorni dalla data di presentazione della completa documentazione prevista dall'Art. 54/3, il Sindaco può comunicare al richiedente, la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro i successivi 10 giorni, dagli Uffici comunali ovvero da un Tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo Art. 58; nel caso non venga effettuato subito il controllo e la verifica dell'opera eseguita, si procederà come indicato nel successivo Art. 57.
3. Per gli interventi sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L., in fase di concessione/autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli Uffici comunali congiuntamente, eventualmente a quelli dell'A.U.S.L..
Per il rilascio del certificato di abitabilità, relativo ad edifici per i quali al momento del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie non è stato acquisito il parere preventivo dei Servizi dell'Azienda U.S.L., si seguiranno le disposizioni impartite dall'Art. 4 del D.P.R. n. 425/94.⁵⁴

54

Il testo dell'Art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n°425 è il seguente:

Rilascio del certificato di abitabilità.

1) Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27-7-1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta il

4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione/autorizzazione edilizia rilasciata nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica, in particolare, il rispetto della normativa urbanistica, nonché dei requisiti edilizi previsti nel presente R.E.C..
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Sindaco comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

ART. 57 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per quelle riguardanti attività classificate ai sensi del 6° comma dell'Art. 13 della L.R.33/90.
2. Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 22/4/94, n. 425.
3. Il Responsabile del servizio o suo delegato, per i fabbricati non residenziali, entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'Art. 54/2 del presente R.E.C., e per i fabbricati residenziali entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'Art.

certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del Direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

2) Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli Uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

3) In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al secondo comma del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4) Il termine fissato al secondo comma del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

5) Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

54/3 del presente R.E.C. accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'Art. 56, rilascia il certificato di conformità edilizia.

4. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente Art. 56, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, il certificato è rilasciato nei successivi 15 giorni, anche nei casi di applicazione dell'Art. 55 - 5° comma, mediante convalida della dichiarazione di conformità (v. modulo comunale) resa dal Professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva, o la domanda, da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia.
5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia di fabbricato residenziale mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal Tecnico incaricato, il Sindaco appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei centottanta giorni successivi al rilascio, il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
6. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono così di seguito stabilite, fino ad apposita delibera di Giunta Municipale, ai sensi dell' Art. 10 della L.R. 33/90 e s.m.i..

Per i fabbricati residenziali verranno disposte ispezioni da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, contestualmente ad un funzionario dell'Azienda U.S.L. da eseguire ogni 5 mesi nella misura del 20% sul totale delle pratiche presentate, e comunque con un minimo di un campione;

Il sorteggio sarà eseguito previo avviso scritto agli interessati e relativi tecnici, da inviare almeno 10 giorni prima della data del sorteggio, che avverrà alla presenza dell'Assessore delegato all'Edilizia Privata, del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, da un altro componente dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e dagli interessati avvertiti precedentemente che vorranno parteciparvi; per tali sopralluoghi gli interessati dovranno corrispondere i relativi diritti sanitari all'Azienda U.S.L., e la prescritta tassa di concessione al Comune.

ART. 58 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del servizio o suo delegato può avvalersi, nei casi previsti dal precedente Art. 56, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica

competenza.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

ART. 59 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente R.E.C. e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni⁵⁵ :
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (SU minima = 28 m² per alloggio per una persona o mq. 38 per due persone), o di altezza (h minima = 2,70 media se non in Zone A - Bo - Centri e Nuclei Storici);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

55

Il Comune integra le condizioni previste al comma 3, in relazione alle diverse situazioni ambientali.

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE⁵⁶

ART. 60 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile del servizio o suo delegato unitamente al certificato di conformità edilizia, se non già prodotta in sede di richiesta di conformità edilizia in base all'art. 54 punto 2 lettera g) del presente R.E.C..⁵⁷
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. In caso di non possibilità di allaccio in pubblica fognatura, sarà comunque da richiedere la relativa autorizzazione all'A.R.P.A.

ART. 61 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

56

Gli articoli riportati costituiscono un riferimento per la redazione del presente R.E.C. da parte dei Comuni che dovranno pertanto modificarli e/o integrarli secondo le particolari caratteristiche ed esigenze della realtà comunale.

57

Il testo dell'Art. 25 della L.R. 7/83 è il seguente:

Abitabilità o agibilità ed autorizzazione allo scarico - Norme di salvaguardia.

I titolari degli scarichi civili nuovi devono presentare al Comune territorialmente competente la domanda di autorizzazione di cui all'art. 9, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia relativa all'insediamento da cui proviene lo scarico.

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità di cui all'art. 221 **(1)** del T.U. delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1265 e all'art. 50 della L.R. 7 dicembre 1978, n.47, relativo agli insediamenti civili e produttivi nuovi, è subordinato al possesso, da parte del relativo titolare, dell'autorizzazione allo scarico, secondo le disposizioni della Legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i. e della presente disciplina.

I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili esistenti sono obbligati, fino al momento nel quale debbono osservare i limiti di accettabilità finali stabiliti dalla presente legge, a non peggiorare in alcun modo le caratteristiche quali-quantitative dei propri reflui raggiunte al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina ed in epoca successiva.

(1) Il D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 ha abrogato il primo comma dell'Art.221 del R.D. 1265/34 T.U. delle leggi sanitarie.

E SOTTERRANEE⁵⁸

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata la 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.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli Uffici regionali competenti (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 concessione/ autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

ART. 62 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

(Vedere elenco piante arboree e arbustive da utilizzare per il verde pubblico e privato - allegato 2)

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dall'apposito Allegato delle N.T.A. e dall' Allegato 2 del presente R.E.C..⁵⁹
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - devono essere conservate, e considerate predefinite d'alto fusto e come tali normate nel presente R.E.C. e/o nelle N.T.A. del vigente P.R.G..
3. L'abbattimento di alberature può essere consentite solo in caso di pubblica utilità o

58

Il Comune adegua ulteriormente l'articolo, con riferimento anche alla normativa comunale sulle fognature, alla propria situazione idrogeologica come definita dal P.T.P. Piano infraregionale dell'Ambito Cesenate.

59

Il Comune potrà includere ulteriori norme specifiche in relazione alle particolarità del territorio.

incolumità, mediante apposito nulla-osta o autorizzazione del Sindaco, che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G..

4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale e dalle N.T.A. del vigente P.R.G..

5. La piantumazione ornamentale dei giardini verso il confine stradale dovrà rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dalla proprietà stradale, come previsto per le recinzioni di altezza superiore a mt. 1,00;

comunque nel caso che i rami dovessero ostacolare, impedire o creare disagi alla circolazione su strada, questi dovranno essere tagliati o recisi da parte del proprietario o in caso di disinteresse, verranno abbattuti dall'Amministrazione Comunale a spese del Proprietario.

Le siepi arbustive dovranno essere piantumate a distanza tale da non creare pregiudizio alla circolazione su strada, nell'ipotesi del precedente capoverso si procederà con le stesse modalità.

TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 63 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici, le loro parti e le aree di pertinenza, e comunque qualunque sito del territorio comunale, 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 operazioni di pulitura o riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
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, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al Proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. In ogni caso, ove il Proprietario non provveda, per quanto indicato al Punto 3, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'Art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

ART. 64 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici in Centro Storico e fabbricati vincolati è sottoposta all'approvazione dell' Ufficio Tecnico comunale⁶⁰ .

ART. 65 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti e contigui a spazi pubblici, non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - mt. 0,30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di mt. 2,50 dal suolo;
 - mt. 1,50 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mt. 2,50 dal piano del marciapiede e a mt. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a mt. 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di mt. 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) 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 o suo delegato può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

ART. 66 ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere

60

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

armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Sindaco 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. 67 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati nella muratura per un'altezza di almeno mt. 2,50 dal piano stradale.

E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

2. Le coperture di fabbricati produttivi, in piano o con pendenze, per evitare degrado o inquinamento visivo e panoramico, dovranno essere del tipo verde - ardesiato oppure saranno utilizzati colori adeguati.

ART. 68 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 sporgere dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

ART. 69 NUMERAZIONE CIVICA

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere quali : abitazioni, ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali, produttivi, abitazioni pertinenziali e/o di custodia per attività produttive o per fabbricati pluriresidenziali, o di servizio ad abitazione residenziale principale o simili (come definite dalle unità immobiliari accatastate al N.C.E.U.).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale ; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al presente R.E.C. ed è soggetta alle sanzioni previste.

ART. 70 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.⁶¹
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. 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.
4. Per le relative autorizzazioni vedere l'Art. 33 del presente R.E.C.
5. All'interno della perimetrazione del Centro Storico non sono consentiti interventi rivolti all'installazione di cartelli bifaccianti o monofaccianti rivolti alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, del tipo "a bandiera".

ART 71 PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE E CANCELLI CARRABILI⁶²

61

Nel "Piano per l'Arredo Urbano" il Comune detterà norme per fabbricati o zone del proprio territorio di particolare interesse.

62

Il testo dell'Art. 22 del D.L. 30/4/92 n° 285 (Nuovo Codice della Strada) è il seguente:

Art. 22 --- Accessi e diramazioni -

Senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, nè nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato.

Gli accessi o le diramazioni già esistenti, ove provvisti di autorizzazione, devono essere regolarizzati in conformità alle prescrizioni di cui al presente titolo.

I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale, previa autorizzazione dell'ente proprietario.

Sono vietate trasformazioni di accessi o di diramazioni già esistenti e variazioni nell'uso di questi, salvo preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Il regolamento determina i casi in cui l'ente proprietario può negare l'autorizzazione di cui al primo comma.

Chiunque ha ottenuto l'autorizzazione deve realizzare e mantenere, ove occorre, le opere sui fossi laterali senza alterare la sezione dei medesimi, nè le caratteristiche plano-altimetriche della sede stradale.

Il regolamento indica le modalità di costruzione e di manutenzione degli accessi e delle diramazioni.

Il rilascio dell'autorizzazione di accessi a servizio di insediamenti di qualsiasi tipo è subordinato alla realizzazione di parcheggi nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Nel caso di proprietà naturalmente incluse o risultanti tali a seguito di costruzioni o modifiche di opere di pubblica utilità, nei casi di impossibilità di regolarizzare in linea tecnica gli accessi esistenti, nonché in caso di forte densità degli accessi stessi e ogni qualvolta le caratteristiche plano-altimetriche nel tratto stradale interessato dagli accessi o diramazioni non garantiscano requisiti di sicurezza e fluidità per la circolazione, l'ente proprietario della strada rilascia l'autorizzazione per l'accesso o la diramazione subordinatamente alla realizzazione di particolari opere quali innesti attrezzati, intersezioni a livelli diversi e strade parallele, anche se le stesse, interessando più

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada, ed inoltre quanto prevedono i punti 4 e 5 dell'Art. 33 del presente R.E.C..
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.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a mt. 2,50 se la rampa è rettilinea, e mt. 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 mt. 4,50, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Per i nuovi cancelli carrabili da realizzarsi dovrà essere sempre rispettata la distanza minima del cancello dalla sede stradale di ml. 4,50 al fine di favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale; sono fatti salvi solo i casi in cui l'edificazione del lotto da recintare disti ad una distanza tale da non consentire al realizzando cancello l'arretramento a ml. 4,50: in questi casi è consentita una distanza minore purché avvenga l'automazione dello stesso.
5. Per i cancelli carrabili esistenti per cui si renda necessaria la modifica planimetrica (allargamenti e piccoli spostamenti) si dovrà prevedere l'arretramento del cancello stesso a ml. 4,50 dalla sede stradale; in alternativa sarà sempre consentita l'automazione del cancello stesso.
6. Per opere di manutenzione ordinaria o straordinaria dei cancelli carrabili senza che questi subiscano delle modifiche planimetriche si derogherà dalle prescrizioni di cui al punto 1. e 2. del presente articolo.
7. Per i nuovi interventi edilizi, nell'elaborato grafico si dovrà prevedere anche la sistemazione della recinzione con annessi i cancelli carrabili che dovranno sempre mantenere una distanza dalla sede stradale non inferiore a ml. 4,50.

proprietà, comportino la costituzione di consorzi obbligatori per la costruzione e la manutenzione delle opere stesse.

Il Ministro dei lavori pubblici stabilisce con proprio decreto, per ogni strada o per ogni tipo di strada da considerare in funzione del traffico interessante le due arterie intersecantisi, le caratteristiche tecniche da adottare nella realizzazione degli accessi e delle diramazioni, nonché le condizioni tecniche e amministrative che dovranno dall'ente proprietario essere tenute a base dell'eventuale rilascio dell'autorizzazione. E' comunque vietata l'apertura di accessi lungo le rampe di intersezioni sia a raso che a livelli sfalsati, nonché lungo le corsie di accelerazione e di decelerazione.

Chiunque apre nuovi accessi o nuove diramazioni ovvero li trasforma o ne varia l'uso senza l'autorizzazione dell'ente proprietario, oppure mantiene in esercizio accessi preesistenti privi di autorizzazione, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire duecentomila a lire ottocentomila. La violazione importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo del ripristino dei luoghi, a carico dell'autore della violazione stessa e a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI. La sanzione accessoria non si applica se le opere effettuate possono essere regolarizzate mediante autorizzazione successiva. Il rilascio di questa non esime dall'obbligo di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria.

Chiunque viola le altre disposizioni del presente articolo e del regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire cinquantamila a lire duecentomila.

8. Saranno consentiti interventi rivolti alla creazione di cancelli carrabili all'interno dei 12 ml. dall'intersezione di altre strade solo nel caso in cui vi sia l'impossibilità di eseguirli a distanza superiore.

ART. 72 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.
2. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno mt. 1,00 lungo i muri dei fabbricati, e comunque purché sia evitata l'infiltrazione.⁶³
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART 73 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.
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.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

ART. 74 RECINZIONI⁶⁴

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare

63

Il Comune potrà definire l'ampiezza minima e le caratteristiche dei cortili.

tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di mt. 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

2. 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 dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, come prevede l'Art. 71 del presente R.E.C..
3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per le recinzioni di altezza superiore a 1 ml. sul terreno e per quelle di altezza inferiore ad 1 ml. sul terreno, se impiantate però su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo, non può essere inferiore a ml. 3,00.⁶⁴

64

Il testo degli Artt. 16, 17 e 18 del D.L. 30/4/92 n° 285 e s.m.i. è il seguente:

Art. 16 (1) --- Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati - Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) "costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente le strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale";
- b) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

"Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'Art. 2, secondo comma, nonché alle strade vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedono, altresì, una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli Artt. 892 e 893 del codice civile".

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel primo comma, lettere b) e c), devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel Regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo e del Regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire duecentomila a lire ottocentomila.

La violazione delle suddette disposizioni importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa del ripristino dei luoghi a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI.

Art. 17 (1) --- Fasce di rispetto nelle curve fuori dei centri abitati -

Fuori dei centri abitati, all'interno delle curve devesi assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione, di piantagione, di deposito, osservando le norme determinate dal Regolamento in relazione all'ampiezza della curvatura.

All'esterno delle curve si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo o del Regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

La violazione delle suddette disposizioni importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa del ripristino dei luoghi a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI.

Art. 18 (1) --- Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati -

Nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel Regolamento in relazione alla tipologia delle strade.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel primo comma devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel Regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento

ART. 75 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO ⁶⁵

congiungente i punti estremi.

In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente Proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente Proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo e del Regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire duecentomila a lire ottocentomila.

La violazione delle suddette disposizioni importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa del ripristino dei luoghi a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI.

(1) - Il D. L. 10/9/1993, n° 360 ha sospeso l'applicazione delle norme sulle distanze dal ciglio stradale, entrate in vigore il 1° gennaio 1993, fino alla delimitazione dei centri abitati da parte dei comuni ed alla classificazione ministeriale delle strade; pertanto fino all'attuazione di tali adempimenti continuano ad applicarsi le disposizioni preesistenti dettate dal D.M. n.1404/1968.

Il Comune di Torriana ha deliberato la delimitazione dei centri abitati , pertanto si attua la normativa prevista dal Nuovo Codice Stradale.

65

Il testo degli Artt. 20 e 21 del D.L. 30/4/92 n° 285 e s.m.i. è il seguente:

Art. 20 --- Occupazione della sede stradale -

Sulle strade di tipo A), B), C) e D) è vietata ogni tipo di occupazione della sede stradale, ivi compresi, fiere e mercati, con veicoli, baracche, tende e simili; sulle strade di tipo E) ed F) l'occupazione della "carreggiata" può essere autorizzata a condizione che venga predisposto un itinerario alternativo per il traffico.

L'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori dei centri abitati, sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni dal regolamento.

Nei centri abitati, ferme restando le limitazioni e i divieti di cui agli articoli ed ai commi precedenti, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro lunghezza, purchè in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'Art. 18, secondo comma. "Nelle zone di rilevanza storico-ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, i comuni, limitatamente alle occupazioni già esistenti alla data di entrata in vigore del codice, possono autorizzare l'occupazione dei marciapiedi in deroga alle disposizioni del presente comma, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria".

Chiunque occupa abusivamente il suolo stradale, ovvero, avendo ottenuto la concessione, non ottempera alle relative prescrizioni, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire duecentomila a lire ottocentomila.

La violazione di cui ai commi secondo, terzo e quarto importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa di rimuovere le opere abusive a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI.

Art. 21 --- Opere, depositi e cantieri stradali -

Senza preventiva autorizzazione o concessione della competente autorità di cui all'Art. 26 è vietato eseguire opere o depositi e aprire cantieri stradali, anche temporanei, sulle strade e loro pertinenze, nonché sulle relative fasce di rispetto e sulle aree di visibilità.

Chiunque esegue lavori o deposita materiali sulle aree destinate alla circolazione o alla sosta di veicoli e di pedoni deve adottare gli accorgimenti necessari per la sicurezza e la fluidità della circolazione e mantenerli in perfetta efficienza sia di giorno che di notte. Deve provvedere a rendere visibile, sia di giorno che di notte, il personale addetto ai lavori esposto al traffico dei veicoli.

Il regolamento stabilisce le norme relative alle modalità ed ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzabilità della visibilità sia di giorno che di notte del personale addetto ai lavori, nonché gli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico, nonché le modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo, quelle del regolamento, ovvero le prescrizioni contenute nelle autorizzazioni, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire un milione a lire

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

quattromilioni.

La violazione delle suddette disposizioni importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo della rimozione delle opere realizzate, a carico dell'autore delle stesse e a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 76 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2‰ delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi, purché non si superino gli indici urbanistici ed edilizi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla L. 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

ART. 77 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

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

ART. 78 SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione,

previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'Art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.⁶⁶

66

Il Comune stabilisce con apposito atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

ART. 79 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente R.E.C. si applica a decorrere dal, a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del Consiglio comunale n. 41 del 30 . 07.1973, nonchè le norme igieniche ed edilizie di interesse comunale contenute nelle delibere approvate fino alla data odierna, e precisamente la n° 43 del 10.10.74, la n°40 del 30.07.80 e la n° 03 del 29.01.88.
4. L'adozione e quindi l'applicazione delle norme di cui agli artt. 76-77-78-79-80-81-82 e agli allegati A "Requisiti Cogenti" e B "Requisiti Raccomandati" del Regolamento Tipo Regionale (ex legge Regionale 33/90 e s.m.) viene rinviata alla creazione di una struttura tecnico-urbanistica all'interno dell'istituenda Unione dei Comuni della Valmarecchia, già in fase operativa, e comunque entro e non oltre 8 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento;

ART. 80 NORME TRANSITORIE

1. Le norme del presente R.E.C. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

ART. 81 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

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

ART. 82 INSTALLAZIONE DI PENSILINE, TETTOIE A CARATTERE PRECARIO E CHIUSURE DI BALCONI

1. Sugli spazi pubblici e su quelli privati aperti al pubblico, possono essere collocate, salvo pagamento della tassa dell'occupazione del suolo pubblico, le strutture precarie annesse a pubblici esercizi (bar, ristoranti, circoli ricreativi, ecc.).

a. Caratteristiche delle strutture:

- superficie massima - 100% della superficie utile lorda esistente;
- struttura portante realizzata con elementi amovibili appoggiati o ancorati al suolo, con sistemi che non richiedono escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione;
- coperture leggere con teli in tessuto, policarbonati, lamiere, pannelli coibentati, ecc.;
- chiusure laterali con elementi mobili.

E' vietata la costruzione di strutture fisse e di impianti di riscaldamento.

b. Durata:

L'autorizzazione ha una validità limitata nel tempo a mesi sei, che possono essere

scelti nel periodo preferibilmente compreso tra il 1° aprile ed il 31 ottobre di ogni anno, salvo casi particolari.

L'autorizzazione dovrà stabilire, caso per caso, se al termine della sua validità la struttura deve essere rimossa totalmente o in parte e con quale garanzia fidejussoria (minimo £. 10.000 al mq.).

2. Le chiusure dei balconi per la creazione di verande, sono ammissibili se non derogano dagli indici edilizi e non pregiudicano i rapporti di illuminazione e aerazione del vano o dei vani retrostanti, e realizzate sui lati non frontali del fabbricato; sono soggetti al regime di Concessione edilizia onerosa previo parere della Commissione edilizia ed eventuale assenso firmato del Responsabile del Condominio, se posti in fabbricati pluri residenziali.

ART. 83 NORMATIVA AGRO - FORESTALE

1 - GENERALITÀ

Le norme si riferiscono alle categorie di copertura ed uso reale del suolo presenti, e/o prevedibili e fanno riferimento alla carta dell'uso della Relazione geologica allegata al P.R.G. vigente; la carta dell'uso del suolo rappresenta la fotografia reale ed attuale del territorio in quanto redatta in base all'esame diretto del territorio.

Le limitazioni d'uso prescritte, fanno ovviamente salvi i limiti esistenti (es. vincolo idrogeologico) per i quali rimane l'obbligo dell'ottenimento delle relative, eventuali, autorizzazioni.

I Privati che intendono eseguire a propria cura opere previste dalla presente normativa per l'utilizzo dei terreni devono darne comunicazione, corredata dagli elementi tecnici e progettuali del caso, alla Amministrazione comunale, la quale si esprimerà direttamente sulle questioni di competenza o previo assenso degli enti competenti sulle altre (es.: Sovrintendenza, S.P.D.S. Provincia, ecc.).

Dovrà essere attuata, la presente normativa, in maniera più incidente, nel perimetro dell'abitato da consolidare, come già previsto nelle N.T.A. del vigente P.R.G., mentre resta comunque valido, su tutto il territorio comunale, l'interesse preminente della gestione ed utilizzo economico di tutti i terreni, che dovrà essere quello di raggiungere un assetto di stabilità migliore e/o migliorativo rispetto all'attuale.

Sono presenti, all'interno della suindicata perimetrazione, tre zone normate per i rispettivi limiti di tutele e vincoli decrescenti specificatamente in Zona A, Zona

e Zona C, che successivamente verranno denominate nel presente R.E.C., per quanto di interesse e per ciò che concerne la rispettiva normativa urbanistico edilizia del Centro abitato da consolidare, si rimanda alle N.T.A. del vigente P.R.G. che trattano ampiamente il regime vincolativo specifico.

2. PRESCRIZIONI GENERALI

Nel rispetto delle condizioni d'uso del suolo e delle limitazioni previste per ciascuna zona del territorio comunale, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, fermo restando le eventuali , per quanto necessari, le autorizzazioni di cui all'art. 2 e i pareri di cui all'art. 13 della Legge n°64/1974 sono vincolati dalle seguenti prescrizioni:

- Adeguato allontanamento delle acque superficiali, attraverso congrue opere di canalizzazione, onde evitare gli effetti dannosi del dilavamento dovuto al ruscellamento diffuso e ridurre i processi di infiltrazione.
- Esecuzione dei drenaggi nell'intorno degli edifici di nuova realizzazione, spinti fino a profondità superiore a quella di posa delle fondazioni dirette, e comunque tale da intercettare le venute d'acqua presenti.
- Realizzazione di opere fognarie ed acquedottistiche a perfetta tenuta, evitando eventuali infiltrazioni e ristagni d'acqua che potrebbero costituire punti nevralgici ai fini della stabilità
- Ogni intervento deve essere eseguito con modalità tali da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando in particolare, gravosi riporti di terreno anche se temporanei
- Nel caso di esecuzione di opere di sbancamento, poiché queste inducono una riduzione delle forze resistenti del terreno, è bene realizzare le strutture di fondazione a brevi intervalli di tempo dall'esecuzione degli scavi oppure ridurre la larghezza delle fronti
- Le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D. M. 11 Marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate, ecc.) e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

3. REGIMAZIONE IDRICA SUPERFICIALE

I proprietari e i conduttori dei terreni, in particolare nelle lavorazioni agricole, devono realizzare una adeguata rete scolante principale e secondaria,

della quale deve essere assicurata la manutenzione in piena efficienza.

Parimenti deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale (fossi di guardia, di scolo cunette stradali), liberandola dai residui di lavorazione dei terreni o di origine vegetale e da eventuali rifiuti.

Le acque di irrigazione, delle cunette stradali e quelle di scolo di serbatoi, di abbeveratoi, ecc.. debbono essere regimate e canalizzate in idonei collettori.

4. LIVELLAMENTO E MOVIMENTO TERRENO

Sono consentite esternamente alle Zone A e B del Centro abitato da consolidare, come definito nel vigente P.R.G., movimentazioni del terreno volte a miglioramenti agricoli, previa predisposizione di Relazione geologica adeguata e puntuale. Sono permessi i movimenti del terreno necessari alla realizzazione della rete scolante o all'esecuzione di opere di consolidamento.

In Zone C i movimenti di terreno possono essere ammessi, se previsti e disciplinati espressamente per tale zona e nel rispetto dei vincoli e delle normative territoriali esistenti, in ottemperanza ai quali dovranno essere acquisite anche le relative autorizzazioni.

5. TUTELA OPERE IDRAULICHE, DI CONSOLIDAMENTO E DI REGIMAZIONE IDRICA

Le opere di sistemazione superficiale e profonda sono sempre consentite, anche da parte di privati, previa presentazione di specifico progetto esecutivo di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, risorse Idriche e forestali, competente in materia.

Tali opere dovranno essere sempre mantenute efficienti.

In nessun caso, ed in particolare nell'ambito delle lavorazioni agricole, le opere di questa tipologia dovranno essere danneggiate o scalzate anche se sotterranee.

Le opere, inoltre, non dovranno essere oggetto di modificazioni ed i terreni sui quali insistono non dovranno essere soggetti a lavorazioni o piantagioni, fatte salve eventuali deroghe espressamente indicate nelle norme.

6. SCARPATE STRADALI

Le scarpate stradali non possono essere oggetto di lavorazioni agricole.

Nelle lavorazioni agricole dal loro margine superiore e inferiore deve essere mantenuta una distanza superiore a 3,00 metri, salvo deroghe che l'Amministrazione Comunale valuterà con i dovuti e necessari elementi tecnici e i relativi pareri sovracomunali (S.P.D.S. - S.A., ecc.)

Le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo - arbustive.

Il bosco ripariale, se presente, va mantenuto.

7. VIABILITÀ

La viabilità poderale, i sentieri e le carrarecce devono essere mantenuti efficienti, dotandoli se del caso, di cunette, taglia - acque, e altre opere consimili atte ad evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

In particolare deve essere mantenuta efficiente, o ripristinata, la viabilità poderale, alla quale le lavorazioni agricole del terreno devono concedere una fascia di rispetto superiore a 1,5 metri.

8. SIEPI ED ALBERI ISOLATI

Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a correo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale.

Se mancanti, tali elementi lineari devono essere possibilmente ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

9. TRASFORMAZIONI NELLE QUALITÀ DI COPERTURA E USO DEL SUOLO

Sono ammesse esclusivamente trasformazioni agrarie verso gradi inferiori di intensità colturale (esempio: terreni soggetti a lavorazioni annuali, terreni soggetti a lavorazioni poliennali, prato sensibile e incolti).

Salvo specifiche indicazioni, è da vietarsi l'adozione di modelli colturali più intensivi di quelli in atto.

10. DISBOSCAMENTO E DECESPUGLIAMENTO

L'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietato.

Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento versanti. In tal caso deve essere limitata allo stretto necessario.

Dopo l'intervento, sulle superfici interessate verrà reinsediata la vegetazione preesistente, se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

Sempre e comunque dovrà essere ricostruita una compagine vegetale

autoctona della zona adatta all'habitat che si è venuto a costituire, anche in fase pionieristica (impiego di specie erbacee ed arbustive) rispetto a quella potenziale.

In presenza di condizioni estremamente limitative, le superfici denudate, una volta raggugliate saranno lasciate alla evoluzione spontanea.

11- NORME PARTICOLARI

a. Rimboschimento

Il rimboschimento eventualmente proposto da privati, e/o da enti pubblici, andrà valutato e motivato, caso per caso. In generale esso è vietato per le aree di frana attive soprattutto in Zone A, in quanto sia la preparazione del terreno, apertura buche, transito mezzi, ecc., che la presenza stessa del soprassuolo erbaceo (peso, infiltrazione delle acque attraverso gli apparati radicali) possono incrementare il dissesto stesso.

b. Governo del bosco

Nel caso di bosco ceduo (ceduo semplice, ceduo matricinato) non è da escludere il taglio di utilizzo, mentre andrà favorita, nelle zone A, l'evoluzione naturale della vegetazione.

c. Rimboschimenti (Br)

é presente, all'interno della perimetrazione nord del Centro da consolidare, un impianto artificiale di specie forestale a conifere. Per esso si esclude la trasformazione in bosco ceduo.

d. Verde pubblico e privato (Vp)

Sono sufficienti le normali operazioni di manutenzione e di giardinaggio, avendo cura di garantire il mantenimento del cotica erbosa e la raccolta e l'allontanamento delle acque superficiali.

e. Incolto, incolto cespugliato e/o con copertura arborea sporadica (< 20%), (Zs)

In genere ex seminativi, ex pascoli, ex pascoli arborati (molto più raramente boschi degradati) si presentano sotto forme che variano, attraverso tutte le gradazioni intermedie possibili, dal prato all'arbustivo, con piante arboree sparse: in quest'ultima facies tali aree sono da considerarsi in fase evolutiva avanzata verso il bosco.

Le pratiche d'uso e gestione applicabili sono quelle dell'evoluzione spontanea. Si esclude, in primis, la destinazione a bosco, attraverso il rimboschimento o

l'applicazione di altre tecniche colturali, soprattutto in presenza di un soprassuolo arbustivo già affermato, se non a seguito di approfondita analisi, esame geomorfologico e dalla deduzione di dati derivanti da sondaggi e prove penetrometriche esistenti od effettuati ex-novo che giustificano le modifiche da apportare al soprassuolo interessato.

Sempre alla luce delle finalità principali perseguite, andrà favorito il reinsediamento spontaneo di forme di vegetazione, che potranno essere anche solo a struttura arbustiva, escludendo il tradizionale rimboschimento schemi geometrici, coetaneo monospecifico e , praticamente escludendo sempre l'impianto per colture per l'arboricoltura specializzata da legno.

Tali interventi potranno essere eventualmente attuati, solo se accompagnati dalle opere necessarie alla regimazione delle acque, escluso però nelle Zone A. In nessun caso è ammesso il loro recupero all'agricolo.

f. Aree a prevalente affioramento litoide (Zr)

In queste aree, che spaziano dai versanti erbosi fino alle scarpate, le piante erbacee ed arbustive esistenti svolgono funzioni di consolidamento e di disseminazione/diffusione.

Tali aree devono essere, sulla base di una puntuale analisi costi / benefici, destinate alla libera evoluzione e sottoposte a interventi di regimazione e consolidamento superficiale, da realizzarsi secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica e facendo ricorso esclusivamente ad essenze autoctone.

In nessun caso deve essere previsto direttamente il rimboschimento: la ricolonizzazione da parte di specie arboree potrà avvenire, se sussistono le condizioni, spontanee.

Nei casi in cui piante arbustive ed arboree provochino, attraverso l'espansione dell'apparato radicale, disgregazione di pareti o scarpate in equilibrio precario, accentuando il pericolo di crolli, si potrà prevedere la periodica, localizzata asportazione.

g. Prato stabile e prato pascolo (anche arborato) (Pp)

Sono coperte da vegetazione erbacea perenne o comunque poliennale di origine naturale o antropica soggette a periodici miglioramenti, tra cui modeste erpicature del cotico superficiale (ogni 5 - 10 anni).

Si prescrive il mantenimento della situazione in essere; l'uso agricolo più intensivo è escluso.

Nelle Zone A e dove le pendenze sono elevate è da escludere anche l'esercizio del pascolo; in tutte le altre parti del territorio comunale deve comunque essere definito il carico di bestiame ammissibile, bestiame per cui deve essere prescritto l'allontanamento nei periodi piovosi.

h. Seminativo (terreno soggetto a lavorazioni annuali)

In Zone A, considerato l'alto grado di pericolosità delle aree e l'evoluzione progressiva dei fenomeni che caratterizzano, sono vietate le lavorazioni agricole annuali (aratura, erpicatura, fresatura): ne risultano, pertanto, vietate le colture che necessitano di tali lavorazioni.

- è vietato l'impianto di frutteti, di vigneti e l'arboricoltura da legno.
- E' obbligatoria la realizzazione di scoline per il drenaggio delle acque meteoriche.
- Sono ammesse le trasformazioni verso coperture ed usi meno impattanti (es. a prato stabile).
- è da prescrivere la ricostituzione degli elementi lineari (siepi) lungo le cavedagne e i fossi e la ricostituzione di macchie a protezione dei compluvi.

In Zone B considerando che si tratta comunque di aree in dissesto passato o potenziale, è ammessa l'aratura, con alcune limitazioni: ne consegue che in genere saranno possibili le coltivazioni che richiedono tali tipi di lavorazione

Sui terreni con pendenza fino al 35% valgono le seguenti prescrizioni:

Le lavorazioni agrarie annuali possono essere consentite fino ad una profondità di 40 cm; è obbligatoria la realizzazione di canalette di scolo di profondità almeno pari a quella dell'aratura, con interdistanza e pendenza conformi alla morfologia;

- è vietata la lavorazione nel senso della massima pendenza, salvo che per i terreni argillosi;
- è consentito l'impianto di frutteti soltanto se realizzato con buche di 60 - 70 cm di profondità, con divieto assoluto di scasso.

Sui terreni con pendenza superiore al 35% valgono le seguenti prescrizioni:

- Può essere ammessa l'aratura per una profondità massima di 20 - 30 cm di profondità;
- è vietata la lavorazione nel senso della massima pendenza salvo che per i terreni argillosi;
- è favorita la trasformazione in prati permanenti;

- é favorito l'abbandono di ogni pratica agricola e la conversione in terreno saldo.

In Zone C e nelle aree non in dissesto, esterne alla perimetrazione del Centro abitato da consolidare, né potenzialmente interessate da dissesti delle aree vicine, è ammessa l'aratura annuale, anche con le frequenze imposte dai diversi tipi di rotazione delle colture, con alcune precauzioni

i. Vigneto - frutteto (V)

Sono colture che normalmente richiedono, per l'impianto scassi profondi, fino a 120 cm per i vigneti.

L'operazione va quindi ad intaccare il substrato inerte e relativamente saldo del terreno, che normalmente non viene interessato dalle lavorazioni agrarie, determinando condizioni di disturbo ed instabilità dei versanti.

Pertanto è vietato l'impianto di frutteti e vigneti nelle aree in frana e nei versanti in forte pendenza.

In terreni caratterizzati da frane quiescenti e da pendenze non eccessive possono essere ammesse tali colture, valutandone caso per caso la possibilità e con divieto assoluto di scasso.

I filari dovranno essere, realizzati secondo le curve di livello, tranne che nei terreni argillosi.

La coltivazione dei vigneti in essere deve avvenire attraverso metodologie tecniche che escludano le lavorazioni annuali del suolo.

Gli spazi tra i filari devono essere inerbiti, con miscuglio di graminacee: la manutenzione avviene attraverso la tecnica dello sfalcio o, ancor meglio, della "triturazione" con trinciatrice (che migliora le caratteristiche del terreno).

Anche gli stocchi (residui di potatura) possono utilmente essere sottoposto allo stesso trattamento in loco, con eliminazione della pratica del trascinamento con forcone che "leviga" le superfici argillose, rendendole ancor più impermeabili.

La fascia intrafilare, per rompere la capillarità può essere sottoposta a fresatura / zappettatura / erpicatura per una larghezza massima di 60 cm, sufficiente a trattenere l'umidità necessaria.

La nuova strutturazione dovrà essere corredata di fossi di scolo delle acque superficiali secondari (tra i filari) e collettori, che devono essere sempre mantenuti in efficienza, i nuovi impianti devono essere realizzati con preparazione del suolo mediante rippatura o scarificazione, eseguita in periodo non piovoso, limitata a 80 - 100 cm di profondità (è escluso lo scasso) e lavorazione superficiale del terreno limitata a 50 - 60 cm, messa a dimora delle piantine con foraterra e posa dei pali di sostegno a pressione. Devono inoltre possedere le

stesse caratteristiche di cui sopra. In Zone A è escluso l'impianto di nuovi vigneti. Su tutto il territorio comunale, il Sindaco, qualora si manifestino fenomeni di deterioramento idrogeologico conseguenti all'esercizio del vigneto, impone la sospensione di tale coltura e la sua sostituzione con altra o la messa in riposo del terreno. Il reimpianto è consentito solo alle condizioni e nei limiti previsti dalla presente normativa per i nuovi impianti.

ART. 84 NORME DI SICUREZZA PER LO STABILIMENTO DI DEPOSITO GAS LIQUIDO (G.P.L.)

1. Nell'area compresa tra Via Santarcangiolo e il Fiume Marecchia, con raggio di ml. 220, come indicato nella rispettiva Tavola di P.R.G., le eventuali nuove costruzioni dovranno preventivamente avere il parere dei VV.F. Provinciali e comunque saranno escluse tutte le attività produttive infiammabili o esplosive e pericolose, ai sensi del D.M.15 Maggio 1996, n° 113 "Criteri di analisi valutazione dei rapporti di sicurezza relativi ai depositi di gas e petrolio liquefatto (G.P.L.). "
2. Lo Stabilimento di deposito di gas- liquido, come localizzato, dovrà essere conforme a quanto prescritto dal Ministero dell'Interno (BO) con le "Conclusione dell'istruttoria ex DPR 175/88" del 15/05/96 prot. N° 4281 del Ministero dell'Interno - Corpo Nazionale Vigili del Fuoco - Ispettorato Regionale Emilia-Romagna di Bologna.

ART. 85 RECEPIMENTO NORME.

Sono recepite le disposizioni normative e tecniche in materia di:

- installazione parabole (Legge 31.07.1998, n.249);

- prevenzione incendi (D.P.R. 12.01.1998, n.37);
- distribuzione carburanti (D.Lgs 11.02.1998, n.32);
- inquinamento acustico (D.P.C.M. applicativi della Legge 447/98);
- recupero sottotetti (L.R. 06.04.1998, n.11).