



# COMUNE DI GEMMANO

47855 Provincia di Rimini

Sede: Piazza Roma n. 1 - Tel. (0541) 854060 - 854080 - Fax (0541) 854012 -  
Partita I.V.A. n. 01188110405 - Codice Fiscale n. 82005670409

## Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 19 del Reg.	OGGETTO: approvazione Regolamento Edilizio Comunale.
Data 30.04.1999	

L'anno millenovecentonovantANOVE, il giorno 30 (trenta) del mese di aprile, alle ore 21,00 nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

N.	AMMINISTRATORI	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
1	FERRI Cesare	Sindaco	1	
2	TIENFORTI Mauro	Consigliere maggioranza	2	
3	TONINI Ulderico	Consigliere maggioranza	3	
4	TASINI Luciano	Consigliere maggioranza	4	
5	PICCI Daniele	Consigliere maggioranza	5	
6	RAGGINI Giacomo	Consigliere maggioranza	6	
7	SERAFINI Stefano	Consigliere maggioranza	7	
8	COLOMBARI Luciano	Consigliere maggioranza	8	
9	CATELLANI Antonella	Consigliere maggioranza	9	
10	LEURINI Liliana	Consigliere minoranza	10	
11	STACCOLI Marcello	Consigliere minoranza	11	
12	MARCACCINI Alessandro	Consigliere minoranza	12	
13	CASADEI Valther	Consigliere minoranza	13	
ASSEGNATI n. 13		IN CARICA n. 13	PRESENTI 13	ASSENTI 0

Fra gli assenti sono giustificati i Sigg. Consiglieri /

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Sig. FERRI CESARE nella sua qualità di SINDACO.

- Partecipa il Segretario Comunale Sig.ra FURII Dott.ssa ROSANNA.

- La seduta è PUBBLICA.

- Nominati scrutatori i Sigg.: Catellani, Casadei, Leurini.

- Partecipa, senza diritto di voto, l'assessore non facente parte del Consiglio la Sig.ra .../.....

- Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;

- il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;

ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n° 142, hanno espresso parere FAVOREVOLE.

filippo delice STAMPATO

Delibera CC n. 19 del 30.04.1999  
OGGETTO: approvazione Regolamento Edilizio Comunale  
(Regolamento Edilizio)

## Il Consiglio Comunale

Vista la delibera C.C. n. 23 del 17/04/1997, esecutiva, con la quale si è provveduto a trasferire all'Unione della Valconca alcune competenze ai sensi dell'art.8, comma 1, del relativo Regolamento tra cui quelle propriamente amministrative finalizzate alla predisposizione di un Piano Regolatore di Vallata;

Precisato che nella suddetta deliberazione, recepita poi dal Consiglio dell'Unione si riportava testualmente:  
*“ Con il Piano Regolatore di Vallata non si intende rendere ancor più complesso l'iter burocratico finalizzato alla formazione ed approvazione dei piani regolatori dei Comuni che fanno parte dell'Unione, ma si intende predisporre una SUMMA DI QUATTRO STRUMENTI urbanistici ed edilizi, riferiti ai singoli Comuni, che diventano operativi sui loro territori, solo se recepiti ed approvati dagli stessi, secondo la vigente normativa. Rimane, pertanto, ferma LA COMPETENZA DI OGNI SINGOLO COMUNE AD ADOTTARE ED APPROVARE, per la parte RIFERITA AL PROPRIO TERRITORIO, tale Piano Regolatore, secondo la vigente normativa in materia .....”;*

Verificato che l'Unione della Valconca, con atto di giunta n.47 del 26/06/1997, esecutivo, ha conferito gli incarichi professionali ivi individuati per la redazione del suddetto strumento urbanistico, ivi compreso quello riferito alla predisposizione di un regolamento edilizio;

Considerato che in base alle relative convenzioni d'incarico i progettisti incaricati hanno espletato le relative prestazioni professionali consegnando all'Unione gli elaborati per la successiva trasmissione ai Comuni costituenti, per quanto di competenza;

Riscontrato che, espletati gli adempimenti necessari, l'Unione ha disposto l'invio a questo Comune del Piano Regolatore di Vallata unitamente al suddetto schema di regolamento edilizio;

Vista la precedente deliberazione n.18 in data odierna con la quale è stato adottato il Piano Regolatore di Vallata, per la parte riferita al territorio di questo Comune;

Vista la precedente delibera consiliare n. 88 del 23/11/1976, esecutiva, con la quale è stato approvato il vigente regolamento edilizio;

Visti gli Artt. 33, 35 - comma 4 e 36 della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni, disciplinanti rispettivamente i contenuti, le modalità di rielaborazione e le procedure di approvazione del regolamento edilizio;

Vista la L.R. 26/04/90 n° 33 e successive modifiche recante "Norme in materia di Regolamenti Edilizi comunali" con la quale, al Titolo II, sono dettate nuove disposizioni per la redazione, gli obiettivi, ed i contenuti del regolamento edilizio comunale;

Visto lo schema di regolamento edilizio tipo, approvato con delibera Giunta Regionale n° 593 del 28/02/95 e pubblicato sul B.U.R. n° 83 del 08/05/95 ai sensi dell'Art. 2 della richiamata L.R. 33/90;

Viste le seguenti circolari regionali:

- Circolare Prot. 4285 dell'11/04/95;
- Circolare Prot. 4361 del 15/02/96;
- Circolare Prot. 11084 del 16/04/96;

Ritenuto di dover addivenire alla approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale sia per l'adeguamento alle innumerevoli Leggi e disposizioni normative nel frattempo intervenute sia perché sia realizzato il collegamento organico tra questo e le norme tecniche di attuazione della variante al piano regolatore generale adottata in questa stessa seduta;

Visto l'Art. 16 - comma 1 - della richiamata L.R. 26/04/90 n° 33 "Adeguamento ed approvazione del Regolamento edilizio comunale", dove è stabilito che il Regolamento Edilizio comunale sia approvato dal Consiglio Comunale sentita la Commissione edilizia;

Sentita la Commissione Edilizia nella seduta del 29.04.1999, che non ha effettuato rilievi sul testo proposto; CON voti favorevoli n. 08, astenuti n. 04 (Tasini, Casadei, Leurini e Marcaccini) e n. 01 contrario (Staccoli)

### DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 16 - comma 1 - della richiamata L.R. 26/04/90 n° 33 il regolamento edilizio comunale costituito da n° 90 articoli;
- 2) di stabilire che per ciò che attiene alle verifiche di conformità rispetto alla strumentazione urbanistica generale vigente e fino alla definitiva approvazione della variante generale al PRG adottata in questa stessa seduta, le norme immediatamente vigenti e quelle la cui entrata in vigore è differita siano quelle in premessa citate;
- 3) di stabilire che per ciò che attiene alle verifiche di conformità rispetto alla variante al piano regolatore generale adottata in questa stessa seduta entri in vigore l'intero regolamento di cui al punto 1);
- 4) di stabilire che dalla data di entrata in vigore delle disposizioni del regolamento edilizio sopra approvato, siano abrogate quelle del previgente regolamento edilizio e sue successive modifiche ed integrazioni;
- 5) di trasmettere, ai sensi dell'Art. 16 - comma 1 - della L.R. 33/90, il Regolamento approvato alla Giunta della Regione Emilia-Romagna entro dieci giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione per l'eventuale richiesta di riesame.

PARERI EX ART. 53 L.N. 142/90:

Parere in ordine alla Regolarità Tecnica: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE

Parere in ordine alla Regolarità Contabile: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE  
Istrutt. Dirett. Area Contabile

(Angelo Cecoli)

Approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(FURII Dott.ssa Rosanna)

IL SINDACO  
(Rag. FERRI Cesare)

PUBBLICAZIONE

in data odierna, la presente pubblicazione viene:

- pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi n. Reg. 109  
 comunicata ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 17, comma 36 della legge 127/1997 n. Prot. \_\_\_\_\_  
 trasmessa alla Prefettura ai sensi art. 16, co. 1 bis L. 19.3.90, n. 55 Prot. n. \_\_\_\_\_

Gemmano, li 4 MAG. 1999

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

E' copia conforme all'originale

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dalla Residenza Comunale, li \_\_\_\_\_

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, ATTESTA, che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata mediante affissione all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, senza reclami.  
 E' stata comunicata ai capigruppo consiliari (art. 17, comma 36, legge n. 127/1997) Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 E' stata trasmessa alla Prefettura Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (art. 16 co. 1 bis, L. 19.3.90, n.55)  
 E' stata trasmessa al CO.RE.CO. Prot. n. 1938 del 4 MAG. 1999 ai sensi della Legge n. 127/1997:

- su iniziativa di 1/5 dei consiglieri (art. 17, comma 38)  
 su iniziativa della Giunta Comunale (art. 17, comma 34)  
 ai sensi art. 17, comma 33.  
 E' divenuta esecutiva:  perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 47, 3° comma legge n. 142/1990).  
 decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 47, 2° comma Legge n. 142/1990).  
 avendo il CO.RE.CO. comunicato di non avere riscontrato vizi di legittimità nella seduta del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (art. 17, 4° comma legge n. 127/1997).  
 non avendo il CO.RE.CO. adottato un provvedimento di annullamento nei termini di legge (art. 17, 4° comma, Legge n. 127/1997).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dalla Residenza Comunale, li \_\_\_\_\_

E' Copia Conforme all'Originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale, li \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

# Comune di GEMMANO

*Provincia di Rimini*

## Regolamento Edilizio 1999

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 30.04.99

---

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I . NORME PRELIMINARI

##### ART. 1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio dell'Unione dei Comuni della Val Conca.

3. In particolare il R.E. definisce:

- a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso, 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;
- e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui all'1° comma;
- g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

##### ART. 2. VALIDITA' ED EFFICACIA

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dai Comuni dell'Unione che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. Il presente Regolamento non si applica, tuttavia, agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione o autorizzazione in data antecedente quella di entrata in vigore.

---

##### ART.3. DEFINIZIONI

1. Il processo d'intervento é regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

## A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

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

a.1)

Superficie utile abitabile (Su): é costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

a.2)

Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Le rimesse e i posti macchina coperti, le cantinole e le soffitte rientrano nella Snr solo se di altezza inferiore a m.2,40; se di altezza superiore a m.2,40 costituiscono Su.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m. 1,70.

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

Il PRG può prescrivere limiti massimi della Snr in rapporto alle esigenze delle diverse zone.

a.3)

Superficie complessiva (Sc) é data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

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

a.4)

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

a.5)

Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. Ai sensi dell'art. 1

della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

Il PRG può prescrivere limiti massimi della Sa in rapporto alle esigenze delle diverse zone.

a.6)

Superficie totale (St): è data da:  $St = S_n + 60^\circ A Sa.(I^*)$

#### B) SUPERFICIE LORDA (Sl)

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

#### C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

#### D) RAPPORTO DI COPERTURA

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

#### E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

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

#### F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

f.1)

Piano di un edificio

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

f.2)

Posizione del piano rispetto al terreno

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

di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3)

Piano fuori terra o piano terra

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

f.4)

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5)

Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,90.

f.6)

Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso, o in uno spazio aperto coperto, purché interessi una porzione di tale spazio inferiore alla metà della superficie; il soppalco entro tali limiti non determina un ulteriore piano. . Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante, e dovrà quindi avere le altezze interne prescritte per ogni tipo di destinazione d'uso.

f.7)

Sottotetti

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.n.11/1998, e cioè dal 23 Aprile 1998, valgono le prescrizioni della suddetta legge.

## G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

g.1)

Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

g.2)

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

g.3)

Altezza delle fronti (Hf): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (dalla quota media, nel caso di terreno inclinato lungo il fronte), e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura o pannellatura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,2 (per gli edifici con copertura piana).

Nel caso di elevazione rispetto al piano di campagna originario, mediante muri di sostegno o riporti di terreno, la linea di stacco dell'edificio rispetto alla quale si calcola l'altezza viene maggiorata di metà della suddetta quota di elevazione.

g.4)

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

g.5)

In relazione alle disposizioni della Circ. della Direzione generale "Programmazione e Pianificazione Urbanistica" del 16/4/1996 nei Comuni sismici, le definizioni dell'altezza delle fronti Hf e dell'altezza massima dell'edificio Hm (lettere g.3 e g.4) debbono essere rese coerenti con quelle della normativa sismica

## H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

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

h.1)

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

h.2)

Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

h.3)

Indice di visuale libera (VI): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

h4)

Distanza dal ciglio opposto della carreggiata stradale (D4): è la misura sul piano orizzontale della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio e sul limite opposto della sede stradale frontistante, sia essa carrabile o pedonale (la misura è quindi comprensiva della sede stradale stessa). Nei comuni dichiarati sismici, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nonché negli interventi di recupero che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano le norme di cui al punto C3 del Decreto

16/1/1996 "Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

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

. per  $D4 \leq 3$  : HF max = 3,

. per  $3 < D4 \leq 11$ : HF max = D3,

. per  $D4 > 11$ : HF max =  $1 + 3x (D3-11)$

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

#### i) DEFINIZIONE DI VOLUMI

##### i.1)

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

Ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L. 24/7/96, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori.

##### i.2)

Volume Lordo (VI): 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.

##### i.3)

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

#### l) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

##### l.1)

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

##### l.2)

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

1.3)

Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento é determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

1.4)

Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

1.5)

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

1.6)

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

1.7)

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

#### M) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

m.1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, con riferimento a quanto stabilito dall'art.40 della L.R.n47/1978 e s.m..

m.2)

Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

m.3)

Unità di lavoro a tempo pieno (Ul): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

m.4)

Allevamento domestico: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

m.5)

Allevamento zootecnico intensivo: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di

peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

m.6)

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

m.7)

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

m.8)

P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale 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.

m.9)

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

## TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO

### ART.4. MANUTENZIONE ORDINARIA

1.Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/78 e dall'art. 42 della L.R. n. 47/78.

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n, 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, 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 ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

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

### ART. 5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1.Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della L.457/78 e dall'art. 43 della L.R. n. 47/78.

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n, 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono 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.

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.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino

la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Nel caso di interventi su edifici A2 (art.36 L.R.n.47/78) vanno comunque 9

rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici. La manutenzione straordinaria non é ammessa nei casi di restauro scientifico riguardanti edifici A1 (art.36 L.R.n. 47/78); in tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'art. 13 del presente regolamento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977 n.10, é 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.

## ART.6 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett.c) della Legge 457/78, e cioè gli 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.

2. Sono ricomprese in tale definizione le categorie di intervento definite dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni come:

- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo tipo A) e B);
- ripristino tipologico.

3. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento degli edifici classificati come A1, A2 e A3 ai sensi dello stesso art.36 della L. R. 47/78 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.

### 4. A1 - RESTAURO SCIENTIFICO

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

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

#### 5. A2 - RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A prevedono:

- 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 originale;
- 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.

:

#### 6. A2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B prevedono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture turche 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.

#### 7. A2 -RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi di ripristino prevedono:

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 e aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

## ART. 7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78.

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 successive modificazioni.

Possono altresì essere ricompresi il ripristino tipologico o morfologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'art. 6 comma 7), 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.

3. 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.

### 4. RISTRUTTURAZIONE

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

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

Il Piano Regolatore Generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

### 5 - RIPRISTINO EDILIZIO

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

originaria.

Il tipo di intervento prevede:

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

#### ART. 8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.

2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. n. 46/88, modificato dall'art. 16, L.R.n.6 del 30.1.1995.

#### ART.9 NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra

2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 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. 15/06/53, n. 393).

3. Ai fini della normativa sismica, sono considerate "nuove costruzioni" anche gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di interventi di "ripristino tipologico" di cui all'art.6 del presente RE, di "ripristino edilizio" e di "ristrutturazione" di cui all'art.7 del presente RE.

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

#### ART. 10 AMPLIAMENTO

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 10 % l'intervento si considera di nuova costruzione.

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

3. Ai fini del rispetto della normativa sismica, l'intervento di "ampliamento" 13

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 dei distacchi dal ciglio opposto stradale definiti al 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 citati distacchi stradali ed alle limitazioni indicate all'art.14 della L. 64/1974. L'ampliamento con costruzione da cielo a terra, separato dalla costruzione preesistente mediante giunti, è considerato, ai fini sismici, una nuova costruzione, soggetta alle relative norme sismiche, ivi compresi i citati distacchi stradali. Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezza necessarie a rendere abitabili (a norma del presente Regolamento edilizio) ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono invece ammissibili senza necessità di rispettare i punti C.2 (relativo alle altezze massime) e C.3 (distacchi stradali) del citato D.M..

#### Art.11 DEMOLIZIONE

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
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. n. 47/78, riguardante la demolizione di corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne;
  - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

#### ART. 12 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 (art, 31 lett.e) della L. 457/78; art. 36, capoverso A4) commi 1 e 2 della L.R. n.47/78 e successive modificazioni).

#### ART.13 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 riporti, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

---

#### ART, 14 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

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

a)

- . cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- . vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- . lapidi e cippi commemorativi;
- . manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- . tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- . arredi esterni (pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
- . installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- . altre opere di arredo aventi rilevanza nel quadro urbano.

b)

- . cabine di pubblici servizi;
- . recinzioni;
- . manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- . edicole e chioschi stabili
- . muri, vasche, piscine e altri manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- . depositi di materiali a cielo aperto;
- . edilizia funeraria;

Tali interventi sono specificamente definiti nella Parte IV del presente Regolamento. Gli interventi di cui alla lettera a) sono inoltre normati dal Regolamento di Arredo Urbano.

## TITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

### ART. 15 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere 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.;
  - c) decisioni in merito alle osservazioni e opposizioni ai predetti strumenti, nonché sui programmi di cui al 3° comma , art. 20 della L.R.n.6/95.
3. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:
  - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
  - b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto al comma 5 con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, tenendo conto della dichiarazione di indirizzi di cui all'art, 19;
  - c) nella forma integrata di cui ai commi 1 e 2 del successivo art, 18, in rapporto a quanto previsto dalle relative leggi.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della Commissione Edilizia soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n.1497:
  - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale (art. 26, L. 47/85 - art. 31 lettera b, L. 457/78);
  - b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche (vedi L.R. 46/88 art. 2 e successive modificazioni ed integrazioni);
  - c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
  - d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico, in presenza di Piani dell'Arredo urbano o altre norme particolari in materia;
  - e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio;
  - f) tettoie, piani di carico e pozzi;
  - g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;
  - h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);
  - i) pertinenze.
5. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere nella composizione integrata ai sensi del successivo art. 18 con riguardo:
  - a) agli interventi di cui all'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n. 47 (interventi in zona agricola);
  - b) agli interventi di cui all'art.11 della L. 27/6/1974 n. 247 (interventi di edilizia residenziale pubblica).

---

### ART. 16 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione Edilizia di ciascuno dei Comuni dell'Unione è nominata 16

dalla Giunta Comunale ed è composta:

- dal Sindaco ovvero su delega del medesimo da un Assessore o funzionario delegato, in qualità di Presidente;
- da 4 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, geologi, dei geometri e dei periti industriali;
- da 2 membri, scelti tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

2. La Commissione Edilizia resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

5. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato..

## ART.17 FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente ed almeno due esperti previsti dall'art.16, comma 1, lett. c). Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alle Commissioni Integrate, progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90

3. La C.E., 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.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E., la quale decide in merito a maggioranza.

Il parere della C.E. 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 Commissione Edilizia.

4. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:

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

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

5. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale

e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. E' presente ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

7. Delle adunanze della Commissione Edilizia 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 Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.

#### ART. 18 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia integrata con tre rappresentanti delle organizzazioni del settore agricolo, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/1978 esprime il proprio parere circa la conformità alle previsioni contenute nel P.R.G. degli interventi in zone agricole, indicati dal sesto comma della stessa disposizione.

2. La Commissione Edilizia integrata con le modalità indicate all'art. 11 della L. 27 giugno 1974 n. 247, esprime il proprio parere sugli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale.

3. Alle Commissioni Edilizie integrate previste ai commi 1, 2, si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, 18

votazione, verbalizzazione ecc. stabilite ai precedenti artt. 16 e 17, con la precisazione che per la validità delle sedute della Commissione Edilizia integrata devono essere presenti almeno due degli esperti in materia agricola, nelle ipotesi indicate dal primo comma, oltre che il numero legale della Commissione Edilizia.

## ART. 19 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione Edilizia all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, la dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:

- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 3 dell'art. 17;
- criteri e modalità 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.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere, riguardanti, in particolare, gli aspetti di completezza e coerenza del progetto, la qualità architettonica e formale, il rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, la correttezza deontologica.

2. La dichiarazione di indirizzi non dovrà comunque contenere direttive o indicazioni di procedure da seguire rivolte al ~~Res. Ser.~~ alle quali il medesimo debba attenersi in materia edilizia e urbanistica.

3. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla ~~G~~ GIUNTA comunale.

4. 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 D'USO

##### ART. 20 DEFINIZIONE

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.
3. Nei comuni sismici, nel certificato d'uso per le nuove costruzioni sono richiamati anche gli eventuali vincoli di altezza, di distanza dal ciglio opposto della strada, di distacco dagli edifici contigui nonché i vincoli geometrici e tipologici da rispettare ai sensi della normativa sismica (punti C.2,C.3, CA e, per gli edifici in muratura, C.5 del D.M.16/1/1996); nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, vanno specificati eventuali vincoli conservativi posti dalla pianificazione urbanistica o territoriale o paesistica che consentano il ricorso a tecniche di consolidamento anche non espressamente menzionate dalla normativa sismica.

##### ART. 21 RICHIESTA

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al ~~Reg. Serv.~~ il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Com.le e sottoscritta dall'avente titolo, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile (oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) e del relativo estratto autentico catastale.
3. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo.

##### ART. 22 RILASCIO

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal ~~Reg. Serv.~~ agli aventi titolo entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.

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

3. Nell'ipotesi di obbligatorietà di cui al comma 3° dell'art. 21, il certificato d'uso deve essere allegato in copia alla richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia.

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

5. Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria che nei casi in cui sia facoltativa, ove ritenga preferibile comunque acquisire il certificato, allo scadere dei 60 giorni per il rilascio, può sollecitare, nelle forme di legge, l'adempimento di tale obbligo.

## TITOLO II: PARERE PREVENTIVO

### ART. 23 DEFINIZIONE

1. Con il parere preventivo, su uno schema preliminare di progetto la Commissione Edilizia esprime 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. Le valutazioni espresse con il parere preventivo in merito alle scelte generali definite dallo schema preliminare vincolano la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

### ART. 24 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al ~~Reg. Soc.~~ un parere preventivo alla C.E. su uno schema preliminare di progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. La richiesta di parere preventivo è raccomandata in particolare per i seguenti casi:

- a) piani urbanistici attuativi;
- b) immobili vincolati;
- c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

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 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 9 cm, 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 attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G, e del Regolamento

Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono lo schema di progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

#### ART. 25 COMUNICAZIONE

1. Il parere preventivo è comunicato dal REG. SERV 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

### ART.26 OGGETTO

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al *REV. SERV* per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di Manutenzione ordinaria di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della legge 5/8/1978 n. 457
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non é richiesta la concessione limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
  - b) onerosa. L'importo relativo é 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;
  - b) convenzionata.
4. Non costituiscono opere di trasformazione urbanistico o edilizia, e quindi non sono soggette a concessione:
  - le opere provvisorie di cantiere per la realizzazione di un'opera edilizia concessa;
  - le opere temporanee per attività di ricerca di carattere geognostico nel sottosuolo.

### ART. 27 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 26 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;  
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 atto notarile con data non anteriore a tre mesi, oppure copia conforme dell'atto pubblico in forza del quale è stato acquisito il titolo e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'attualità del titolo medesimo. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di teme incolte (D.L. 24

279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione; Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

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

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

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

l) In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

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.

## ART. 28 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 devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2;
- b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
- c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- e) 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 (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da

estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);

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 9 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

h) elaborati grafici di progetto 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 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 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;

h3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e alle categorie catastali;

h4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare. Nei Comuni sismici, nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più u.i., qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera l) che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio.

Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti. Ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. 35/84 e s.m., potrà anche essere sufficiente basare la suddetta dimostrazione su un rilievo eseguito con metodologia equiparabile a quella proposta dalla Regione Emilia Romagna per i Piani di recupero nel progetto di Regolamento regionale "Indirizzi per la progettazione, contenuti e requisiti di completezza dei progetti esecutivi di interventi sul patrimonio edilizio esistente in zone sismiche" pubblicato sul Supplemento al

B.U.R. n. 328 del 10/5)1989;

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

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato.

Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;

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 e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato; in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;

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

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

o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 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 convenzionata);

q) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni. La domanda di concessione può anche essere accolta in assenza di tale parere, qualora esso venga direttamente acquisito dal

comune;

r) documentazione per la prevenzione incendi:

r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 6/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;

r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, 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 da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);

s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

sl) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319176, L.R. 7183 e loro successive modificazioni ed integrazioni);

s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;

s3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203188 (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 ed alle indicazioni e prescrizioni della L. 26/10/1995, n. 447 art. 8 (Legge quadro sull'inquinamento acustico);

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 é altresì richiesta la seguente documentazione:

t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;

t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);

t4) certificato storico catastale;

u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

3. Per le opere di urbanizzazione:

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

- rilievo del verde;

- costruzioni e manufatti esistenti;

- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;

- viabilità e toponomastica;

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

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

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

e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

f) particolari costruttivi.

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

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, per gli interventi sottoposti a V.I.A. di competenza regionale ai sensi del D.R. 12/4/1996 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 é richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88, o quelle previste dalla citata normativa regionale.

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 progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale é 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 Regolamento Edilizio.

## ART.29 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI

1. A seguito 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.28, 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 comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

3. Entro il medesimo termine 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.

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 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 con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio 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.

5. A seguito del parere della Commissione Edilizia, e comunque decorso il termine per l'acquisizione del parere della C.E., il responsabile del procedimento, entro 10 giorni formula al Sindaco (o all'Assessore o dirigente delegato) la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento, e motiva, se del caso, l'eventuale mancanza del parere della C.E.

6. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali possono provvedere a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta, addebitando al richiedente le eventuali spese.

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

8. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. 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, in relazione alle norme vigenti in materia di competenza professionale.

10. Qualora la domanda di concessione venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

## ART. 30 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 30

prevista dall'art. 27, comma 2, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

2. Per g'i interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione 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.

#### ART. 31 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Il provvedimento conclusivo é adottato dal Sindaco (o Assessore o Dirigente delegato) entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne é data comunicazione immediata all'interessato.

2. Le determinazioni del Sindaco sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E..

3. La richiesta di concessione edilizia, se corredata di tutti i documenti di cui all'art. 28, si intende assentita qualora il Sindaco 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 Sindaco faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e rideducono 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 é previsto anche nei casi di cui all'art. 24 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.28 febbraio 1985, n. 47) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n.1497 e 8 agosto 1985, n. 431 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

#### ART.32 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;
- 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 é 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 Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- l) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- m) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a pane del richiedente;
- n) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la 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:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 49 del presente Regolamento Edilizio.
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di 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 leggi 1086/71 (64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica); per le opere soggette a collaudo statico ai sensi del D.P.R. 22/4/1994, n. 425 dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 2 di tale Decreto;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere; dovranno inoltre indicati nominativi ed estremi relativi all'assolvimento di eventuali obblighi connessi all'applicazione del D.Lgs. 14/8/96, n. 494, sulla sicurezza dei cantieri.
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di

legge;

- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 55 del presente R.E. 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 disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

#### ART.33 DECADENZA E ANNULLAMENTO

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine. Ai sensi dell'art. 27 comma 12 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni l'atto di concessione deve essere ritirato entro 60 giorni dalla comunicazione; 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.
- b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. l) del precedente art. 32;
- c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
- 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 Sindaco con apposito atto e notificata 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 dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Sindaco. Ai sensi dell'art. 27 comma 16 della L.R. 47/78 e s.m. il suddetto termine, fissato in non più di tre anni (salvo la particolare complessità dell'opera e, per le opere pubbliche, nel caso di finanziamenti previsti in più esercizi finanziari), può essere prorogato solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori.

5. Le concessioni edilizie assentite per decorrenza dei termini, 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. In tal caso il Sindaco(1\*) 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.

## TITOLO IV: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### ART.34 OGGETTO

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art. 5 del R.E.;
- 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. 94/1982).
- 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 Leggi 1089/39 e 1497/39 (all'art. 13 del R.E.), con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
- e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 (all'ari. 12 del R.E.), fermo restando l'obbligo di autorizzazione comunale per le attività estrattive ai sensi dell'art. 11 della L.R. 18/7/1991, n. 17, relativa alla disciplina delle attività estrattive;
- f) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'art, 13 del R.E.;
- g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi, ferma restando la necessità di autorizzazione di cui al R. D. 11/12/1933, n. 1775 e s. m..;
- h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art. 63 del presente Regolamento Edilizio;
- 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.13/1989;
- m) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della legge 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni;
- n) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 24/2/1979, n. 650 (art.2);
- o) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie, elencate dalla lettera b del precedente art.14, con esclusione dell'edilizia funeraria per la quale è richiesta la concessione edilizia;
- p) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939; in tal caso sono soggetti a concessione. E' fatta eccezione per gli interventi di coltivazione di cave, soggetti ad autorizzazione anche in caso di vincolo.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38, della legge 8/6/1990 n. 142, non é 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, 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.

## ART.35 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 i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:

- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 27 del presente R.E.;
- 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 (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
- d) 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 dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, 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 quelli riportati nel certificato d'uso, se rilasciato, o a prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
- f) in assenza del certificato d'uso, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.R.G. ed alle prescrizioni del R.E.;
- g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 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 nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
- i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 15x9 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- m) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R.

33/90 e successive modificazioni ed integrazioni;

n) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc..., richiesti dalla legge.

3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm.210x297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

4. Nel caso di varianti in corso d'opera, di cui all'art.54 del presente R.E., deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale é richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

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

#### ART.36 PROCEDURA PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI

1. A seguito 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.

2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione, 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. 35, il Comune provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso 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. 34, controllano:

a- la completezza della documentazione presentata;

b- la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un 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- nel caso di certificato d'uso rilasciato, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso.

5. In caso di obbligatorietà e mancato rilascio del certificato d'uso, gli uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione 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 R.E. e consentite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.

7. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della autorizzazione edilizia é subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati é di esclusiva responsabilità del progettista.

8. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.

9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti.

10. 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. 37 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. 27, 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 legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203. La richiesta di autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncerà entro 30 giorni.

#### ART. 38 RILASCIO E DECADENZA

1. Il Sindaco, entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento di cui all'art. 36 e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.

2. Le determinazioni del Sindaco sulla richiesta della autorizzazione edilizia 38

in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E..

3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Sindaco 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;
- c) interventi di cui al precedente art. 34, comma 1, lettera l) riguardanti opere e interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche) e lettera m) riguardanti il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche)

Per gli interventi di cui alla lettera n) comma 1 dello stesso art. 34, riguardanti gli impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 24/2/1979, n. 650 (art.2), l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 30 giorni.

4. Negli altri casi di cui all'art. 34, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende accolta qualora il Sindaco 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 leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.

6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 decorrono dalla ricezione degli atti, e sono sospesi nel caso in cui il Sindaco faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi.

7. L'autorizzazione edilizia é rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.

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 Sindaco con apposito atto e comunicata agli interessati.

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

## TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE

### ART.39 DEROGHE

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata, purché la deroga non comporti modifiche ai piani regionali e infraregionali, nei casi e nei modi previsti dall'art. 54 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sempreché riguardi edifici ed impianti pubblici o privati adibiti ad uso pubblico, rispondenti ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.

2. Per gli stessi edifici può essere rilasciata la concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per quanto riguarda allineamenti, distanze, alberature.

### ART.40 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. 41 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Sindaco, nonché della DIA di cui all'art.2, comma 60, della L. n. 662/1996, va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare 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.

### ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

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 R.E. in relazione al tipo di intervento previsto e nel rispetto delle normative vigenti per i diversi tipi di opere e delle direttive CNR in materia.

3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

## TITOLO VI : ASSEVERAZIONE E D.I.A.

### ART. 43 ASSEVERAZIONE: OGGETTO E MODALITA'

1. In applicazione dell'art. 26 della Legge n.47 del 28/2/1985, sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, 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 costruzione e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone storiche 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 leggi n. 1089/39 e n. 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.

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

5. Nei casi di cui ai commi precedenti, 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. 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 Regolamento Edilizio e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

6. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

### ART.44 D.I.A.:DENUNCIA ASSEVERATA DI INIZIO DI ATTIVITA'

1. In luogo dell'autorizzazione edilizia (della concessione edilizia nel caso di cui alla seguente lettera g), è consentito, alle condizioni di cui al successivo articolo, applicare la procedura di denuncia asseverata di inizio attività, per la realizzazione delle seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti esterne degli edifici, ovvero impianti o infrastrutture;
- b) interventi di risanamento conservativo;

- c) opere relative a recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d) opere per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti, che riguardino parti esterne dell'edificio;
- e) opere interne agli edifici che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non siano ricomprese nella fattispecie di cui al precedente Art.43;
- f) opere per realizzare parcheggi interrati, da destinare a pertinenza di unità immobiliari preesistenti, nel sottosuolo dell'unità edilizia;
- g) varianti a concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie già rilasciate che non modificano i parametri urbanistici e la sagoma, che non cambino la destinazione d'uso e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

2. La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove gli immobili interessati rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi n. 1089/1939 (Tutela delle cose di interesse storico ed artistico), o n. 1497/1939 (Protezione delle bellezze naturali);
- b) non ricadano nelle disposizioni della legge n. 349/91 (Legge-quadro sulle aree protette) ossia non ricadano in Parchi nazionali o regionali o in riserve naturali;
- c) non ricadano in aree soggette a prescrizioni immediatamente operative del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- d) non siano interessati da disposizioni immediatamente operative della L. 183/1989 ("Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo");
- e) non siano compresi, ai sensi del P.R.G., nella zona omogenea A; o non siano assoggettati ai sensi delle norme di tutela del P.R.G. ad una specifica categoria di tutela in virtù delle loro caratteristiche storico-testimoniali o ambientali.

3. Per l'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 1, l'avente titolo, almeno venti giorni prima della data prevista di inizio dei lavori, inoltra al Sindaco la denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) accompagnata:

- da una relazione a firma di un tecnico abilitato che descriva le opere da realizzare e asseveri la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e al Regolamento Edilizio;
- dagli elaborati di rilievo e di progetto, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire, per i quali valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 28;
- dai documenti di cui alle lettere a), c), d) e g) del terzo comma del precedente art. 27;
- dai documenti di cui al quarto e quinto comma. del precedente Art. 27. se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare.

4. Entro il termine di venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività gli uffici comunali possono verificare l'esistenza delle condizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 per l'applicazione della presente procedura. Qualora, entro detto termine, sia verificata l'assenza di una o più di tali condizioni, il Sindaco notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.

L'avente titolo ha facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni del progetto o della documentazione allegata ovvero può presentare una richiesta di autorizzazione edilizia.

5. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il 42

Sindaco ne da contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

6. La copia della denuncia di inizio di attività nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al terzo comma dai quali risulti la data di protocollo del Comune, tengono luogo dell'autorizzazione edilizia ai fini di comprovare la sussistenza del titolo abilitante ad effettuare le trasformazioni previste.

7. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni entro i quali le opere devono essere completate; trascorsi i tre anni l'abilitazione ad effettuare le opere decade per le parti non eseguite. Il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori. .

8. Per gli interventi effettuati con la procedura di inizio di attività si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui al presente Regolamento.

9. In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti l'autorizzazione edilizia, o la denuncia di inizio di attività valgono le stesse disposizioni indicate per la concessione edilizia dal presente Regolamento.

## PARTE TERZA

### NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

#### TITOLO 1 - ESECUZIONE DEI LAVORI

##### ART. 49 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco l'assegnazione 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 da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un 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 deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. 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.
5. Le procedure previste dal presente articolo, e dai seguenti 50, 51, 52, 53, si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. ai sensi della L. n. 662/96.

##### ART. 50 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 dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della L. 5/11/71, n. 1086. Nei comuni sismici va allegata la ricevuta di avvenuto deposito ai sensi della legislazione

sismica (art. 3 della L.R. 35/1984 e s.m.) ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico (art.6, comma 1, lettera b della stessa L.R.) l'autorizzazione di cui all'art. 18 della L. n. 64/1974. Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo competente per territorio (L.R. 35/1984 e s.m., art. 3, comma 2)

b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;

c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.

## ART. 51 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 degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello é esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accollassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.

5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

## ART. 52 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 nell'organizzazione e conduzione del cantiere debbono essere rispettati gli obblighi sanciti dalla L. 14/8/1996, n. 494 sulla sicurezza del cantieri.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di

pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura 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.

#### ART.53 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il 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 (Legge 1089, 1/6/1939).

#### ART. 54 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, come riportato nel comma seguente. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

3. Ai sensi della suddetta Legge regionale, sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47:

a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti 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, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di

pertinenza;

e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;

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

4. Nei comuni sismici, 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.

Coordinando la normativa sismica e quella urbanistico/edilizia, per evitare la formazione di abusi sismici e, conseguentemente, anche edilizi, avremo che per una variazione "essenziale" ai sensi dell'art.1 della L.R. 46/1988 che implichi anche variazione «sostanziale" ai sensi dell'art.3, comma 7, della L.R. 35/1984 e s.m. ed ai sensi dell'art. 6, comma 1, del R.R. 33/1986 e s.m., i lavori potranno essere proseguiti solo in presenza della nuova concessione edilizia e della ricevuta di avvenuto deposito, al Servizio Provinciale per la Difesa del suolo, dei nuovi elaborati di progetto esecutivo.

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

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

Nei comuni sismici per una variante al progetto edilizio corrispondente ai casi previsti all'art. 15 della L.47/85 (e che quindi non dia luogo alla sospensione dei lavori) e che non sia "sostanziale" ai fini sismici i lavori possono essere proseguiti e la concessione in variante può essere richiesta al comune prima della fine dei lavori; dovrà essere comunque trasmessa al S.P.D.S., prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo variato, con eventuali calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi di richiesta al comune della concessione edilizia in variante, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della dichiarazione di conformità delle

opere eseguite al progetto depositato (art. 7 della L. R. 35/1984 e s. m.).  
Se invece la variante ai sensi dell'art.15 della L. 47/1985 comporta una variazione "sostanziale" ai 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. Occorrerà attenersi a criteri analoghi per le varianti che non siano "essenziali" ai sensi dell'art.1 della L. R. 6/1988 né possano identificarsi con varianti ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985.

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.

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

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti é la seguente:

a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 28;

b) per le varianti di cui al comma 5 :

- domanda al Sindaco;
- 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.35 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.

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

## TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

### ART. 55 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 e comunicata al Sindaco entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare della concessione o autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
  - a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art.56, 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 nei casi previsti nel successivo art.56;
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti. Nelle zone sismiche occorre il certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974 per le opere di rilevante interesse pubblico, mentre per le altre opere è da allegare la dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto depositato ed alle norme della L. n. 64/1974 e della L. R. 35/1984 e s. m. art. 7 della L. R. 35/1984 e s. m.;
  - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) 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 (ove il direttore dei lavori sia da individuare ai sensi di legge) devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - e). dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. 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) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
  - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea aspetto 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 di

cui all'art.3 della L.n.10/77.

## ART.56 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 é redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
  - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Copia della scheda é conservata a cura del Comune ed é 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. 86.
6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa

verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al precedente comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo art. 58.

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.

Nel caso di interventi realizzati previa Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) è previsto il certificato di collaudo finale del progettista ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come modificato con art. 2, comma 60, della L. n. 662/96.

#### ART. 57 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata ovvero la regolarizzazione della stessa.

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. 55, comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate entro i successivi 30 giorni dagli uffici comunali

ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art. 59.

3. Nel caso di interventi già 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 a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente .

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 ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio, verificando, per questi ultimi, la corrispondenza dei livelli di prestazione rilevati in opera (indicati nella scheda tecnica descrittiva ) con i livelli di prestazione dichiarati in sede progettuale.

5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il 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. 58 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e nel caso di autorizzazione edilizia, per gli

interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e per quelli riguardanti attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni.

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

3. Il Sindaco, entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 55 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 57, rilascia il certificato di conformità edilizia.

4. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. 57, 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. 56, comma 5, mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia

5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Sindaco appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente. Il controllo a campione è effettuato anche nel caso, previsto al comma 4, di mancata convalida della scheda tecnica descrittiva.

6. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### ART. 59 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 Sindaco può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 57, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti e all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza. Il Comune può altresì deliberare appositi accordi in merito con le Aziende Usl Dipartimento di prevenzione.

2. Con delibera dei Consigli Comunali dell'Unione dei Comuni, attingendo da elenchi nominativi forniti dagli Ordini e Collegi professionali competenti, viene formato un elenco dei tecnici verificatori e vengono stabiliti i compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente;

3. L'elenco è composto di almeno 10 nominativi. Non possono far parte dell'elenco i membri della Commissione Edilizia; è incompatibile con 57

l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### ART. 60 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

1. Ferme restando le sanzioni amministrative e penali stabilite dalla L. 28/2/1985, n. 47 e s.m., 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 aspetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza ( $h$  minima = 2,20 m.);
- 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.

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

## PARTE QUARTA

### NORME PARTICOLARI

#### TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

##### ART.61 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.5.: "Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriali."
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura é rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

##### ART. 62 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.5.: "Smaltimento delle acque meteoriche".
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
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, nel aspetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.4.: "Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua per uso idro-sanitario".

##### ART.63 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio dell'Unione dei Comuni della Valconca la formazione ed il mantenimento del verde é soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze é regolamentata dall'apposito Piano Comunale del Verde.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o di tutela dell'incolumità, mediante apposito nulla-osta 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 PRG.
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Sindaco é consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento deve essere assicurata una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto; questa norma non si applica nel caso di edifici per attività di commercio, pubblici esercizi o alberghi. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 200 mq. di Superficie permeabile, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della stessa superficie. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde o, fino alla sua emanazione, ai sensi del quadro allegato al presente articolo, e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per tutti gli interventi di recupero edilizio.
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi nel rispetto del quadro allegato al presente articolo.

### Allegato all'Art. 63 - Essenze arboree da impiantare

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate di cui all'elenco seguente; essenze non comprese in tale elenco possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

Elenco delle essenze arboree costituenti associazioni vegetali locali o naturalizzate:

- Opio o Testuccio (*Acer campestre*)
- Acero fico o Loppo (*Acer opalus*)
- Acero riccio (*Acer platanoides*)
- Acero di monte (*Acer pseudoplatanus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanus*)
- Pavia (*Aesculus paura*)
- Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
- Bosso (*Buxus sempervirens*)
- Carpinella (*Carpinus orientalis*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastum*)
- Corniolo (*Comus mas*)
- Sanguinello (*Comus sanguinea*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna* o *Oxyacantha*)
- Cipresso (*Cupressus sempervirens*)
- Cappello da prete (*Euonymus europaeus*)
- Frangola (*Frangula alnus*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Orniello (*Fraxinus omus*)
- Olivello spinoso (*Hyppophae rhamnoides*)
- Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
- Noce (*Juglans regia*)
- Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
- Alloro nostrale (*Laurus nobilis*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Nespolo (*Mespilus germanica*)
- Gelso (*Morus alba*)
- Olivo (*Olea europaea*)
- Carpino nero o carpinello (*Ostrya carpinifolia*)
- Marruca (*Paliurus spina-christi*)
- Platano (*Platanus orientalis*)
- Pino marittimo (*Pinus pinaster*)
- Pino da pinoli (*Pinus pinea*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo gatterino (*Populus canescens*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Pioppo cipressino o pioppo italico (*Populus nigra* v. *pyramidalis*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Marasco, visciolo (*Prunus cerasus*)
- Ciliegio canino o di S. Lucia (*Prunus mahleb*)
- Pado o ciliegio a grappoli (*Prunus padus*)
- Prugnolo o Spino nero (*Prunus spinosa*)
- Perastro o pero selvatico (*Pirus communis* *pyrasti*)
- Farnetto (*Quercus farnetto*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Rovere (*Quercus petrae*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Salicone ~ (*Salix caprea*)
- Salice nero (*Salix daphnoides*)
- Salice di ripa (*Salix eleagnos-incana*)
- Salice fragile (*Salix fragilis*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*)
- Sorbo (*Sorbus domestica*)
- Ciavardello (*Sorbus torminalis*)
- Serenella (*Syringa vulgaris*)
- Tamerico (*Tamarix gallica*)
- Tasso (*Taxus baccata*)
- Tiglio riccio o selvatico (*Tilia cordata*)
- Tiglio nostrale (*Tilia platyphyllos*)
- Olmo campestre (*Ulmus campestris*)
- Olmo (*Ulmus glabra*)
- Lantana (*Viburnum lantana*)
- Laurotino, Lentigigne (*Viburnum tinus*)

## TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

### ART. 64 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
3. Qualora non provvedano, il 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, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

### ART. 65 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 di valore storico 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 non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti. I Comuni potranno dettare norme per fabbricati o zone del di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

## ART.66 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

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

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

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

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

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

## ART.67 ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Sindaco in sede di pianificazione urbanistica generale e attuativa o con le procedura della concessione o autorizzazione in deroga di cui al precedente art. 39 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.68 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

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

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali é vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

## ART.69 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

## ART. 70 NUMERAZIONE CIVICA

1. I Comuni attribuiranno il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

## ART.71 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

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. In assenza di un "Piano per l'Arredo Urbano" (o di "Piano delle vetrine") i Comuni potranno dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse.

## ART. 72 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

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

2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della

proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

#### ART. 73 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Ferme restando le disposizioni generali del Codice della strada (D.P.R. 16/12/1992, n.495 «Regolamento di esecuzione del codice della strada», D.M. 1/2/1986 e s. m.), 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 cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.

4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli abitanti degli alloggi prospicienti.

#### ART. 74 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

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

2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta 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. 75 RECINZIONI

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto

alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 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 dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

#### ART.76 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

#### ART. 77 - ALTEZZA MASSIMA DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE SISMICHE

1. Nelle zone sismiche, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, nonché negli interventi di recupero che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, si applicano le norme di cui al punto C2 del Decreto 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

2. Secondo tali norme (e salvo modificazioni e integrazioni del decreto stesso) l'altezza massima di ciascun fronte HF come definita al precedente Art. 2, punto G, di un edificio posto in piano non deve superare i seguenti valori:

Tipo di struttura	Hf massima in metri S = 6	Hf massima in metri S = 9	Hf massima in metri S=12
Legno	10	7	7
Muratura ordinaria	16	11	7,5
Muratura armata	25	19	13
Pannelli portanti	32	25	16
Intelaiatura	Nessuna limitazione	Nessuna limitazione	Nessuna limitazione

(in cui S = grado di sismicità)

3. Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra la quota più elevata e quella di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti dalla

precedente tabella.

Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.

4. Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.

## PARTE QUINTA

### REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

#### TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

##### ART. 78 ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI

1. Le interrelazioni funzionali degli spazi sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nelle figura allegata (della pagina successiva)

2. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

3. Gli organismi abitativi sono costituiti da:

- unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- spazi chiusi non residenziali;
- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento;
- spazi di servizio.

##### ART. 79 - REQUISITI

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. Essi sono raggruppati in "famiglie" in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, (secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta una ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature"), come sotto riportate:

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendio;
- 3) igiene, salute e ambiente;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione contro il rumore;
- 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

##### ART.80 CONTENUTO DEL REQUISITO

1. La formulazione di ogni requisito comprende:

- a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
- b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attesi e metodi di verifica.

Il metodo di verifica può comprendere metodi di calcolo, prove in opera, di laboratorio e

di collaudo.

I metodi di calcolo, di progetto (che possono comprendere anche soluzioni conformi), sono utilizzabili anche come alternativa alle prove in opera qualora per queste ultime non esistano procedure definite.

Le prove in opera comprendono «la certificazione di qualità di materiali e componenti, effettuata secondo le modalità previste dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia" (L.R. 33/90 e s. m., art. 13). Infine, quando non sia possibile utilizzare certificazioni o metodi di calcolo si può utilizzare il giudizio sintetico del tecnico abilitato, "espresso sulla base di un'ispezione dettagliata e tenuto conto della normativa vigente, dei criteri dettati dalla buona tecnica nonché del controllo di qualità sui materiali e componenti". (L.R. 33/90 e s. m., art. 13).

2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:

A) funzione abitativa;

B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

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

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

E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. Il livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso dell'organismo edilizio e delle sue articolazioni spaziali.e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.

4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

## ART. 81 CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI.

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.

2. I REQUISITI COGENTI (RC) sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di

essi, possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito

#### ELENCO DEI REQUISITI COGENTI (RC)

##### FAMIGLIA 1 :RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- RC1.1. : Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
- RC1.2. : Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
- RC1.3. : Resistenza meccanica alle vibrazioni

##### FAMIGLIA 2 : SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- RC 2.1 : Resistenza al fuoco
- RC 2.2 : Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
- RC 2.3 : Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
- RC 2.4 : Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

##### FAMIGLIA 3 : IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE

- RC 3.1. : Assenza di emissione di sostanze nocive.
- RC 3.2. : Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento aeriformi
- RC 3.3. : Temperatura di uscita dei fumi.
- RC 3.4. : Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario.
- RC 3.5. : Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
- RC 3.6. : Smaltimento delle acque meteoriche.
- RC 3.7. : Tenuta all'acqua. Impermeabilità.
- RC 3.8. : Illuminazione naturale.
- RC 3.9. : Oscurabilità.
- RC 3.10. : Temperatura dell'aria interna.
- RC 3.11. : Temperatura superficiale.
- RC 3.12. : Ventilazione.
- RC 3.13. : Umidità relativa.
- RC 3.14. : Protezione dalle intrusioni.

##### FAMIGLIA 4: SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- RC 4.1. : Sicurezza contro le cadute.
- RC 4.2 : Sicurezza di circolazione (attrito).
- RC 4.3. : Limitazione rischi di ustione.
- RC 4.4. : Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento.
- RC 4.5. : Sicurezza elettrica.
- RC 4.6. : Sicurezza degli impianti.

##### FAMIGLIA 5: PROTEZIONE DAL RUMORE

- RC 5.1. : Controllo della pressione sonora: benessere uditivo.

##### FAMIGLIA 6: RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

- RC 6.1. : Contenimento dei consumi energetici.

- RC 6.2 : Temperatura dell'aria interna.
- RC 6.3 : Temperatura dell'acqua.
- FAMIGLIA 7 : FRUIBILITÀ, DISPONIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE
- RC 7.1. : Accessibilità, visibilità, adattabilità.
- RC 7.2 : Disponibilità di spazi minimi.
- RC 7.3 : Dotazioni impiantistiche minime.

3. I REQUISITI RACCOMANDATI (RR) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

#### ELENCO DEI REQUISITI RACCOMANDATI (RR)

- RR 3.1. : Assenza di emissioni dannose
- RR 3.2. : Umidità superficiale.
- RR 3.3. : Illuminazione artificiale.
- RR 3.4. : Temperatura operante.
- RR 3.5. : Velocità dell'aria.
- RR 3.6. : Asetticità.
- RR 3.7. : Inerzia termica.
- RR 5.1. : Riverberazione sonora.
- RR 5.2. : Isolamento acustico ai rumori impattivi.
- RR 5.3. : Isolamento acustico ai rumori aerei.
- RR 7.1. : Dotazione impiantistica degli spazi.

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e raccomandati, sono riportati nei successivi allegati A (Requisiti Cogenti) e B (Requisiti Raccomandati) che costituiscono parte integrante del presente regolamento.

#### ART. 82 MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopraddetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni, l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

## ART. 83 REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti (art. 10);
- ristrutturazione urbanistica (art. 12);
- ristrutturazione edilizia (art. 7) limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale;
- mutamento di destinazione d'uso (art. 8);
- cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art. 28 del presente Regolamento quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali e alla Scheda tecnica descrittiva da allegare alla domanda di Certificato di conformità edilizia.

## ART. 84 REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.

2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

## PARTE SESTA

### DISPOSIZIONI FINALI

#### TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

##### ART.85 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 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. 86 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.
2. I Comuni dell'Unione stabiliscono con apposito atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

##### ART. 87 ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento Edilizio 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 dai Comuni dell'Unione che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente i precedenti Regolamenti Edilizi approvati con delibere:
  - del Consiglio comunale di Gemmano, n. .... del .....
  - del Consiglio comunale di Montefiore Conca, n. 40 del 26/3/1985;
  - del Consiglio comunale di Morciano, n. .... del .....

- del Consiglio comunale di S.Clemente , n. 59 del 17/7/1997

#### ART. 88 NORME TRANSITORIE

1. In sede di prima applicazione del presente Regolamento, le Commissioni Edilizie dei Comuni dell'Unione restano in carica fino alla loro scadenza naturale; il rinnovo sarà effettuato secondo le norme prescritte dal presente Regolamento. Le C.E. che non avessero finora espresso la dichiarazione di indirizzi dovranno farlo entro 120 giorni dall'entrata in vigore del nuovo Regolamento; in difetto, la Giunta Comunale provvederà alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.

2. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

#### ART. 89 MODELLI DI RIFERIMENTO E FACSIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo unificata, predisposta dai Comuni dell'Unione. In sede di prima applicazione del presente Regolamento sarà utilizzata la modulistica in uso presso i singoli Comuni per un periodo massimo di sei mesi.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dai Comuni, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

#### ART. 90 NORMATIVE TRANSITORIE PER I COMUNI DELL'UNIONE

1. Ciascun Comune con la delibera di approvazione del presente Regolamento Edilizio, provvede ad emanare le norme transitorie che ritenga necessario adottare per agevolare l'entrata in vigore del Regolamento Edilizio.