

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con Deliberazione C.C. n. 58 del 26/08/2000
Modificato con Deliberazione C.C. n. 26 del 22/03/2007

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	5
TITOLO I - NORME PRELIMINARI	5
ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
TITOLO II - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	6
ART. 2 DEFINIZIONI E COMPITI	6
ART. 3 COMPOSIZIONE E NOMINA	7
ART. 4 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	8
ART. 5 COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO INTEGRATA	9
ART. 6 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI	9
PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	11
TITOLO I: CERTIFICATO D'USO	11
ART. 7 DEFINIZIONE	11
ART. 8 RICHIESTA	11
ART. 9 RILASCIO	11
TITOLO II: PARERE PREVENTIVO	12
ART. 10 DEFINIZIONE	12
ART. 11 RICHIESTA	12
ART. 12 RILASCIO	13
TITOLO III: CONCESSIONE EDILIZIA	14
ART. 13 OGGETTO	14
ART. 14 TITOLARIT	14
ART. 15 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	15
ART. 16 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI	19
ART. 17 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	21
ART. 18 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	21
ART. 19 ATTO DI CONCESSIONE	21
ART. 20 DECADENZA ED ANNULLAMENTO	22
TITOLO IV: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	24
ART. 21 OGGETTO	24
ART. 22 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	25
ART. 23 PROCEDURA PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI	26
ART. 24 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	27
ART. 25 RILASCIO E DECADENZA	27
TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE	28
ART. 26 DEROGHE	28
ART. 27 VOLTURE	28
ART. 28 PUBBLICIT' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	28
ART. 29 OPERE DI INIZIATIVA COMUNALE	28

TITOLO VI : ASSEVERAZIONE E DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' (DIA)	29
ART. 30 OGGETTO	29
ART. 31 MODALITA' DELL'ASSEVERAZIONE	29
ART. 32 MODALITA' PER LA DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA'	30
TITOLO VII : PIANI ATTUATIVI	31
ART. 33 DEFINIZIONE	31
ART. 34 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	31
ART. 35 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA	35
ART. 36 PIANI DI RECUPERO PER LE ZONE DESTINATE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART. 25 NTA PRG 98)	35
ART. 37 APPROVAZIONE	35

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

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI	37
ART. 38 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	37
ART. 39 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	37
ART. 40 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	37
ART. 41 CONDUZIONE DEL CANTIERE	38
ART. 42 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	38
ART. 43 VARIANTI AI PROGETTI	38
TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI	40
ART. 44 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA	40
ART. 45 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA	40
ART. 46 VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	41
ART. 47 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA	42
ART. 48 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'	43

PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE	44
ART. 49 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	44
ART. 50 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	44
ART. 51 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	44
TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE	46
ART. 52 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	46
ART. 53 FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	46
ART. 54 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE	46
ART. 55 ALLINEAMENTI	47
ART. 56 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI	47
ART. 57 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	47
ART. 58 NUMERAZIONE CIVICA	47
ART. 59 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE	47
ART. 60 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE	48

ART. 61 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	48
ART. 62 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	48
ART. 63 RECINZIONI	48
ART. 64 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	49
ART. 65 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CABINE ELETTRICHE COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI	49
ART. 66 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	49
ART. 67 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE: DEROGHE	50
ART. 68 ANTENNE PARABOLICHE	50

PARTE QUINTA REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	51
---	----

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI	51
ART.69 - ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI	51
ART.70 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI	51
RC 1.1	52
ART.71 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI	52
ART.72 - REQUISITI RACCOMANDATI	55
FAMIGLIA 3	55
ART.73 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI	55
ART.74 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO	56
ART.75 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE	57

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI FINALI	58
-----------------------------------	----

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	58
ART. 76 TOLLERANZE	58
ART. 77 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI	58
ART. 78 SANZIONI	58
ART. 79 ENTRATA IN VIGORE	58
ART. 80 NORME TRANSITORIE	59
ART. 81 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC SIMILI	59
ART. 82 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	59
ART. 83 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL REGOLAMENTO EDILIZIO	59
ART. 84 DOCUMENTAZIONE TECNICA DI SUPPORTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO	59

PARTE PRIMA -
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (in seguito RE) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione di strumenti urbanistici di esecuzione che producano opere edilizie, nonché tutte quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità delle opere edilizie stesse.
2. Ai fini dell'applicazione del presente RE:
per opera edilizia s'intende il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura),
per processo di intervento s'intende la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del presente RE; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti, della legislazione di settore statale e regionale, nonché delle Norme del Codice Civile.
4. Il presente RE contiene le norme che regolano le attività di costruzione e/o di modificazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, comprese le norme igieniche ed ambientali di interesse edilizio ed i requisiti tecnici ed architettonici degli edifici e degli spazi esterni.

TITOLO II - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

ART. 2 DEFINIZIONI E COMPITI

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel SETTORE URBANISTICO La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - a) varianti specifiche al PRG;
 - b) strumenti attuativi del PRG inclusi quelli di cui all'art.20 della L.R. 6/95;
3. Nel SETTORE EDILIZIO La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (in seguito C.Q.A.P.) esprime il proprio parere in merito a:
 - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative
 - b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto ai commi successivi, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico e tenuto conto della Dichiarazione di indirizzi di cui all'art. 6 del presente RE
 - c) interventi di cui all'art. 10 L.R. 1 agosto 1978 n.26 e s.m.; è in questo caso necessario che i pareri sia favorevoli che sfavorevoli espressi dalla C.Q.A.P. sui progetti ricadenti in zone tutelate dal D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali) siano debitamente motivati in merito alla compatibilità con il vincolo
 - d) progetti presentati per richiedere il parere preventivo di cui all'art. 8 della L.R. 26 aprile 1990 n. 33 e s. m.
 - e) nella forma integrata di cui al successivo art. 5, per gli interventi di edilizia residenziale a totale o parziale carico dello Stato o della Regione secondo quanto disposto dall'art. 11 della L. 27 giugno 1974 n. 247
 - f) varianti in corso d'opera a concessioni rilasciate che non rientrino tra quelle definite dall'art.4, comma 7 lettera g) della Legge 4.12.1993 n.493, come modificata dalla Legge 662/1996.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della C.Q.A.P. soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi del D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali). E' altresì necessario che i pareri sia favorevoli che sfavorevoli espressi dalla C.Q.A.P. su tali interventi siano debitamente motivati in merito alla compatibilità con il vincolo.
 - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale; per opere interne si intende quanto definito sia dall'art 26 1° comma, L. 25 febbraio 1985 n. 47, sia dall'art. 31 lettera b, L. 5 agosto 1978 n. 457;
 - b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche (vedi L.R. 46/88 artt.1 e 2 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
 - d) recinzioni, anche se non comportano valutazioni di tipo estetico o urbanistico;
 - 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. Fatto salvo quanto disposto al comma precedente, sono escluse dal parere della C.Q.A.P. le opere soggette a dichiarazione di inizio di attività o asseverazione, il Responsabile del Settore ha comunque la facoltà di sottoporre al parere della C.Q.A.P. i progetti relativi alle opere soggette ad autorizzazione edilizia e loro varianti che comportino valutazioni di carattere urbanistico, architettonico o paesistico-ambientale.
6. Sono esclusi dal parere della C.Q.A.P. i progetti su cui l'istruttoria tecnica/amministrativa si concluda con l'accertamento della non conformità con norme e/o regolamenti.
7. Sono esclusi dal parere della C.Q.A.P. i progetti riguardanti richieste di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.13 della Legge n.47/85 a condizione che questi non riguardino interventi ricadenti in aree tutelate ai sensi del D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali).
8. Sono esclusi dal parere della C.Q.A.P. i progetti per i quali sia stato rilasciato un parere preventivo favorevole, sulla base di elaborati progettuali conformi per completezza e scala di rappresentazione a quelli di una richiesta di concessione, e non contengano modifiche significative dal punto di vista formale, compositivo e dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale rispetto agli elaborati presentati per la richiesta di parere preventivo, come previsto all'art.10 del presente RE.
9. Sono esclusi dal parere della C.Q.A.P. i progetti di opere pubbliche equiparabili alle opere di cui precedente 5° comma.
10. Al termine del mandato la C.Q.A.P. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e sulla efficacia della Dichiarazione d'Indirizzi elaborata secondo quanto previsto dall'art.6 del presente RE, con eventuali suggerimenti; li comunica all'Organo Comunale competente ed alla nuova C.Q.A.P., al fine di eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni.
11. Qualora, ai sensi delle vigenti leggi e dei precedenti commi l'acquisizione del parere della C.Q.A.P. sia obbligatoria il parere espresso non è vincolante ai fini del completamento delle pratiche.

ART. 3 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La C.Q.A.P. è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da un minimo di cinque membri:
 - a) il Sindaco ovvero su delega del medesimo da un Assessore, un funzionario o altro delegato, in qualità di Presidente;
 - b) tre tecnici rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri;
 - c) un tecnico, scelto tra esperti di urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali.
2. Non possono fare parte della C.Q.A.P. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia salvo quelli indicati nell'art. 11 della L. 27/6/1974, n. 247, relativa ai programmi di edilizia residenziale.
3. La C.Q.A.P. resta in carica per cinque anni e viene nominata entro sei mesi dall'insediamento degli organi comunali (Consiglio e Giunta); I suoi componenti, escluso il Presidente, possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q.A.P. restano comunque in carica fino all'esecutività del procedimento di nomina della nuova Commissione.

4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.Q.A.P., il competente organo Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.Q.A.P.
6. Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è il Responsabile del Settore o suo delegato; i compiti di segreteria sono svolti dal personale appartenente al Settore, all'uopo individuato. Partecipa alle riunioni della C.Q.A.P., senza diritto di voto, il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da esaminare.
7. Il Consiglio Comunale stabilisce l'indennità e gli eventuali compensi spettanti ai componenti nominati della C.Q.A.P. in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta ed in misura non superiore a quanto previsto per la Commissioni Regionali.

ART. 4 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

1. La C.Q.A.P. si riunisce nella Sede Municipale di norma una volta al mese e comunque ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente ed essere inviata con un anticipo di almeno dieci giorni sulla data fissata per la riunione. Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la C.Q.A.P. 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 C.Q.A.P., il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando la mancanza del parere della Commissione.
3. La C.Q.A.P., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q.A.P., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.
4. Il parere della C.Q.A.P. sarà espresso entro la prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 15 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla C.Q.A.P. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q.A.P., il Responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando la mancanza del parere della Commissione.
5. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q.A.P., la quale decide in merito a maggioranza.

6. La C.Q.A.P. esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato;
 - d) parere sospensivo con richiesta di integrazioni e chiarimenti.
7. 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. .
8. I componenti della C.Q.A.P. 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 C.Q.A.P. 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. .
9. Le sedute della C.Q.A.P. non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario; in questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.
10. Il tecnico comunale, in qualità di Segretario, ha il compito di redigere verbale delle adunanze della C.Q.A.P. che andrà firmato dal Presidente e da almeno 2 commissari. Il verbale dovrà contenere tra l'altro i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: -Esaminato nella seduta del dalla C.Q.A.P. " completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.
11. Qualora si debbano trattare argomenti di particolare importanza, la C.Q.A.P., o il Sindaco, possono richiedere il parere di uno o più esperti nominati dal Presidente o dal Sindaco stesso. Tale parere scritto, motivato, affianca quello della C.Q.A.P. e come questo ha valore consultivo.

ART. 5 COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO INTEGRATA

1. La C.Q.A.P. 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 fruanti di contributo statale o regionale.
2. Alla C.Q.A.P. integrata prevista al comma 1° si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, votazione, verbalizzazione ecc. stabilite ai precedenti artt. 3 e 4, con la precisazione che per la validità delle sedute della C.Q.A.P. integrata deve essere presente almeno uno degli esperti oltre che il numero legale della Commissione.

ART. 6 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La C.Q.A.P. 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. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
 - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 3° dell'art. 4;
 - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
 - c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali;
 - d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;

- e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q.A.P. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - g) correttezza deontologica;
 - h) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
 - i) criteri e modalità di valutazione per i piani applicati alle zone di recupero per la riqualificazione urbana (art.25 delle NTA del PRG98)
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dall'organo comunale competente e portata a conoscenza del Consiglio comunale.
 3. Qualora le C.Q.A.P. che si susseguono 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. 7 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. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per gli interventi di cambio di destinazione d'uso con opere.

ART. 8 RICHIESTA

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Responsabile di Settore il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta in duplice copia su MODELLO predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta ai sensi della L. 15/68, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale e gli estremi di eventuali pratiche precedenti. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. 15/68.

ART. 9 RILASCIO

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile di Settore 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 cui al comma 3° dell'art. 7 del presente RE il certificato d'uso, è 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. 10 DEFINIZIONE

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

ART. 11 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Responsabile di Settore un parere preventivo della C.E. su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare, da presentare in duplice copia, 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 edifici, 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;
 - c) rilievo in scala non inferiore a 1:200 degli edifici, 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;
 - d) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - e) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare. L'illustrazione deve tenere 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.
3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.
4. Qualora il parere preventivo richiesto riguardi aspetti architettonici e compositivi di rilevanza secondaria in riferimento, ad esempio, a varianti in corso d'opera di progetti concessionari, la

documentazione potrà essere semplificata, fermo restando tutto ciò che è necessario per l'espressione del parere da parte della C.E. In questo caso la relazione di cui alla lettera e) del precedente comma dovrà giustificare la diversa composizione degli elaborati.

ART. 12 RILASCIO

1. Il parere preventivo è rilasciato dal Responsabile di Settore 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. 13 OGGETTO

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Responsabile di Settore per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della legge 5/8/1978 n. 457. Nonchè quelle opere, per le quali sono previste le procedure di cui al comma 7 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come modificato con L. n. 662/96 e con L. n. 135/97 (Disposizioni urgenti per favorire l'occupazione), art. 11 relativo ai Centri storici.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è 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 è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
 - c) convenzionata.

ART. 14 TITOLARITÀ

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 13 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.
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - l'assegnatario di terre incolte di cui al DL 279/44 per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali per quanto stabilito dalla concessione;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) 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.

- j) In caso di condominio, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta di concessione edilizia è: l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini, espressa nei termini di legge, di realizzare l'intervento, qualora esista la figura dell'Amministratore; tutti i proprietari, o un delegato da questi, nei restanti casi.
- k) In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Il titolo di cui al comma 1 del presente articolo può essere attestato da autocertificazione ai sensi della L. 4.1.68 n.15 e modificazioni oppure da copia del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi)
3. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale documentazione non è necessaria, 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.

ART. 15 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile di Settore 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 14, 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;
 - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
 - g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

h) elaborati grafici di progetto recanti indicazione e ubicazione dell'intervento, firma del titolare, firma e timbro del/dei progettista/i, e comprendenti:

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. 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.
- iv. 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;
- v. 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);
 - domanda di autorizzazione allo scarico, sulla base di apposito MODELLO predisposto dal Comune e corredato dal 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 relazione dovrà contenere anche l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, ed alla conformità al certificato d'uso (se rilasciato); tale asseverazione è resa ai sensi dell'art.22 L.R. 6/95, con gli effetti di cui all'art.481 C.P. e, ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
 - alla L.n. 13/89 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche
 - alla L.n. 10/91 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici

- alla L.n. 46/90 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti
 - alla L.n. 447/95 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative
- j) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- k) copia della domanda o della comunicazione per l'ottenimento del nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali) o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- l) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- m) copia della domanda per l'ottenimento del parere del Servizio competente dell'A.S.L. e/o dell'ARPA 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) documentazione per la prevenzione incendi:
- per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
 - 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.);
- o) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- 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);
 - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - 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;
 - copia della domanda per l'ottenimento della autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- p) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - 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;

- certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
- certificato storico catastale;
- Piano di sviluppo aziendale corredato della documentazione prescritta dalla legislazione vigente

q) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

r) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., qualora 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.C.M. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88. Sono inoltre assoggettati a procedure di verifica e di V.I.A. ai sensi della L.R. 9/99 i progetti di cui all'art.4 della L.R.9/99.

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 è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

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

ART. 16 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 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. 15, il Responsabile del procedimento entro il termine di 15 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al successivo comma 4, 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 10 gg 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 di 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.
5. La verifica è completata entro 60 gg ⁽¹⁾ dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.
6. 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 la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento e motiva l'eventuale mancanza del parere della C.E., ai sensi dell'art. 2, comma 60, L. n. 662/96.
7. 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.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
8. 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 RE e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
9. 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 (Allegato A). Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle

¹⁾ Il contenuto dell'istruttoria descritta al comma 4, ai sensi di quanto specificato al comma 6, art. 27 della L. R. 47/78 e s. m. costituisce <<valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie>> ai sensi del comma 2, dell'art. 4, della L. n. 493/93, così come modificato dalla L. n. 662/96.

single soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

10. Ai fini del rilascio della concessione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Responsabile del procedimento 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.
11. 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.
12. In conformità alla Delibera di G.R. n. 477/1995, sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
 - a) Le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale, a carattere industriale ed a carattere agroalimentare;
 - b) Le attività zootecniche, sia aziendali che intensive, compresi gli allevamenti ittici;
 - c) Le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, campeggi e campi nomadi;
 - d) Le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
 - e) Le attività di magazzinaggio e deposito quando riguardano articoli sanitari, o tossici o pericolosi ai sensi del DPR n. 215/1988; le attività amministrative e direzionali quando presentano Su>201mq;
 - f) Le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili;
13. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero (comprese le relative varianti) per i quali sia obbligatoria la procedura di concessione edilizia riguardanti le attività di cui al comma precedente, debbono essere inviati alla ASL (e/o all'ARPA per quanto di competenza) prima della richiesta di concessione, al fine di ottenere il parere previsto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/1982 modificata ed integrata.
14. L'ASL (e/o l'ARPA per quanto di competenza) si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute.
15. Le seguenti opere sono soggette alle disposizioni previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti:
 - a) Distributori di carburanti - D.lgs 11.2.98 n.32
 - b) Attività produttive - D.lgs 31.3.98 n.112
 - c) Attività commerciali - D.P.R. 31.3.98 n.114 e LR 5.7.99 n.14 recepite dalle NTA del PRG98
 - d) Opere soggette a VIA - L.R. 9/1999

ART. 17 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione ⁽²⁾.

ART. 18 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile di Settore entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del Responsabile di procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.
2. Le determinazioni del Responsabile di Settore 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. I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Responsabile del procedimento faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e rideducano dalla ricezione degli atti.
4. 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.
5. 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 al D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali) ed in tutti i casi in cui sia necessaria l'acquisizione preventiva di pareri, nullaosta o autorizzazioni da altri Enti.

ART. 19 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 e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Responsabile di Settore non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
 - j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

² Si veda inoltre il DPR 30/4/99 n. 162)

- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo relativo al costo di costruzione 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 da parte del richiedente;
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
 3. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
 4. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - 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 Tecnico Comunale, ai sensi della legge 1086/71;
 - 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 essere 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, nominativi ed estremi relativi all'assolvimento di eventuali obblighi connessi alla sicurezza del cantiere;
 - 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. 44 del RE 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.
 5. 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. 20 DECADENZA ED ANNULLAMENTO

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

- a) mancato ritiro entro il termine di legge; ⁽³⁾
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. j) dell'art. 19;
 - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile di Settore 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 ⁽⁴⁾, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Responsabile di Settore.

³⁾ Il comma 12°, art. 27 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni prevede: <<entro 60 giorni dalla comunicazione...(omissis)... l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.>>

⁴⁾ Vedi comma 16 dell'art. 27 L.R. 47/78 e s.m.

TITOLO IV: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 21 OGGETTO

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Responsabile di Settore per le seguenti opere:
 - a) 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 del D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali), con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
 - b) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi del D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali);
 - c) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico;
 - d) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
 - e) opere di allestimento del verde, come specificate da appositi piani comunali e abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art. 51 del presente Regolamento Edilizio;
 - f) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di edifici compresi all'interno della zona A (A1 e A2 del PRG98);
 - g) modifica o realizzazione di aperture in edifici non soggetti a disciplina particolareggiata
 - h) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 24/2/1979, n. 650 (art.2);
 - i) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
 - j) muri di sostegno;
 - k) realizzazione di insegne o vetrine;
 - l) opere infrastrutturali e di attrezzature del territorio, realizzate da enti competenti, su o sotto suolo pubblico;
 - m) opere minori da effettuarsi in attuazione del Piano Comunale di Protezione Civile ai sensi della L.R. 45/1995;
 - n) parcheggi di cui alla Legge 122/90 art. 9

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali); in tal caso sono soggetti a concessione. 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 contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco o dal Responsabile di Settore ai sensi dell'art. 38, della legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile di Settore, 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 e/o Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.2 comma 60 L.662/96, punto 7.

ART. 22 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile di Settore dall'avente titolo, sulla base di apposito MODELLO predisposto dal Comune.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in duplice copia pena l'inammissibilità della stessa:
 - a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 14 del RE;
 - b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, a firma di un tecnico abilitato, 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, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie; tale asseverazione è resa ai sensi dell'art.22 L.R.6/95, con gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale; e ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
 - i. alla legge n. 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche
 - ii. alle prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
 - iii. 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 RE;
 - f) 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;
 - g) qualora necessaria, 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);
 - h) parere del Servizio competente dell'A.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;
 - i) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - j) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali richiesti dalla legge.
 - k) Copia della domanda di autorizzazione o comunicazione ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n. 3267 (vincolo idrogeologico)

3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
4. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
5. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

ART. 23 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. 22, 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. 21, 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 particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio (Allegato A). 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.
7. 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.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
8. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nel caso di intervento di manutenzione straordinaria in zone A.

9. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

ART. 24 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. 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.

ART. 25 RILASCIO E DECADENZA

1. Il Responsabile di Settore entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del Responsabile di procedimento di cui all'art. 23 comma 1° e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni del Responsabile di Settore sulla richiesta della autorizzazione edilizia 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 Responsabile di Settore 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. 21, comma 1, lettera f)
4. Negli altri casi di cui all'art. 21, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Responsabile di Settore non si pronunci entro il termine di 60 gg., purchè 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 dal D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali).
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il Responsabile di procedimento faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione 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 Responsabile di Settore con apposito atto e comunicata agli interessati.
9. In caso di decadenza dell'autorizzazione per opera non terminata nei termini stabiliti dal presente RE, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.
10. I lavori per le opere autorizzate dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio della autorizzazione e terminare entro tre anni.

TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE

ART. 26 DEROGHE

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. del PP di attuazione, di altri Piani o Programmi di Settore o a quelle del RE, può essere rilasciata esclusivamente per edifici o impianti pubblici e di pubblica utilità, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani infraregionali e regionali.
2. La concessione in deroga è rilasciata dal Responsabile di Settore su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Per le strutture destinate ad agriturismo sono previste le deroghe di cui alla Circolare Regionale n.19 del 24.4.95
4. Le opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89 art. 2 sono soggette alle deroghe di cui all'art.3 della stessa legge.
5. Ai fini della concessione edilizia in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico e di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
6. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali) e Legge n.394/1991.

ART. 27 VOLTURE

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

ART. 28 PUBBLICITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1. L'elenco delle concessioni, delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Responsabile di Settore, nonchè l'elenco delle DIA ⁽⁵⁾, 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, autorizzazione edilizia o DIA e dei relativi atti di progetto.

ART. 29 OPERE 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 RE in relazione al tipo di intervento.

⁵) di cui all'art.2, comma 60, della L. n. 662/1996

TITOLO VI : ASSEVERAZIONE E DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' (DIA)

ART. 30 OGGETTO

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne ⁽⁶⁾ 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, nè 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 indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del DM 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.⁽⁷⁾
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali), 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. Sono soggetti a DIA gli interventi di cui all'art.2, comma 60, della L. n. 662/1996 così come modificata ed integrata dalla L.23/5/97 n.135 art. 11.

ART. 31 MODALITÀ DELL'ASSEVERAZIONE

1. Nei casi di cui all'art. 30, comma 1°, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile di Settore un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito MODELLO predisposto dal Comune.
2. La relazione e l'elaborato grafico dovranno essere firmati 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..
3. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma 6 dell'art. 13 ⁽⁸⁾ della L.R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti

⁶⁾ Il testo dell'art. 26 della Legge n.47 del 28/2/1985 è il seguente:
OPERE INTERNE

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

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

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818, e 819 del codice civile.

⁷⁾ Per le opere interne che corrispondono alla definizione della lettera e) del comma 7 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96 (così come modificato con L. n. 135/97, art. 11, comma 1) e che rispondono alle condizioni di cui al comma 8, L. n. 662/96 (così come modificato con L. n. 135/97, art. 11, comma 2), sono previste le procedure definite per la DIA. Si veda anche l'art. 20, commi 7, 8, e 9 della L. 1/3/97, n. 153 (interventi urgenti in favore del cinema)

⁸⁾ delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995

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.

4. Alla Asseverazione dovrà inoltre essere allegata la documentazione di cui all'art.22, comma 2, punti a) e c).

ART.32 MODALITÀ PER LA DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITÀ

1. Nei casi di cui all'art. 30, comma 3° (DIA), almeno venti giorni dall'inizio dei lavori, l'avente titolo deve presentare al Responsabile di Settore, a firma di un tecnico abilitato, un'asseverazione delle opere da eseguirsi sulla base di apposito MODELLO predisposto dal Comune e secondo le modalità di cui all'art. 22 comma 1° e comma 2° punti a), c), d) e), j) e k)

TITOLO VII : PIANI ATTUATIVI

ART. 33 DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
2. Rientrano fra questi:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
 - piani per l'edilizia economica e popolare;
 - piani per gli insediamenti produttivi;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
 - programmi integrati.
3. I piani attuativi sono normati dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati sono normati dagli articoli 20 e 21 della L.R. 30/1/95, n. 6.

ART. 34 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
2. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. ed in conformità con l'art. 49 L.R. 47/78, è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

1. estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
2. estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
3. planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - i. rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - ii. costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - iii. elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - iv. viabilità e toponomastica;
 - v. altri eventuali vincoli;

4. piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
5. sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
6. documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

1. planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. ;
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
2. sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
3. tavola contenente il progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
4. Norme tecniche di attuazione.

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

- i. superficie d'intervento;
- ii. superficie catastale;
- iii. superficie territoriale St Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- iv. superficie fondiaria Sf;
- v. superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- vi. superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonchè massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- vii. superficie utile Su e/o volume V esistenti nonchè massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- viii. indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

- ix. superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- x. superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- xi. rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- xii. superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- xiii. altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- xiv. caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- xv. attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- xvi. norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

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

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge ⁽⁹⁾.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- 1) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;

⁹) Circ. del Ministero LL.PP. n. 218/24/3 del 9/1/1996

- 2) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- 3) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- 4) i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- 5) la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P.;
- 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio o della Giunta Comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

- 1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- 2) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 29/10(99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali);
- 3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 4) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;

- 5) I progetti di cui al punto B3 del presente articolo dovranno essere inviati alle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, quali ENEL, TELECOM e altre Aziende erogatrici, le quali potranno esprimere le proprie valutazioni in merito e fornire indicazioni alle quali il Piano dovrà adeguarsi.
- 6) Autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n.3267 (vincolo idrogeologico).
- 7) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
- 8) Al Piano dovranno essere allegate le copie delle richieste di pareri o autorizzazioni relative ai precedenti punti da 1) a 7).

ART. 35 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA

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

ART. 36 PIANI DI RECUPERO PER LE ZONE DESTINATE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.25 NTA PRG 98)

1. Ad integrazione della documentazione prevista all'art. 34, comma 2° (lettere A, B, C, D, E, F) il Piano di Recupero dovrà contenere:
 - a) le linee di progetto dei nuovi edifici con particolare attenzione per l'inserimento nel contesto storico
 - b) le indicazioni per il risanamento degli edifici esistenti (secondo le modalità di intervento indicate agli artt. 23 e 24 delle norme tecniche del PRG98)
 - c) il progetto del risanamento complessivo degli spazi pubblici
 - d) Il perimetro del Piano di Recupero in corso di attuazione, definito su proposta dei privati richiedenti.
2. Gli aventi titolo che presenteranno il piano di recupero per primi in ogni singolo borgo dovranno produrre un PROGETTO PLANIVOLUMETRICO ESTESO ALL'INTERA ZONA DI RECUPERO (anche con utilizzo di simulazioni informatizzate delle viste) indicata nella cartografia e definita dal perimetro di cui all'art. 25 delle NTA del PRG98 (comma 4°). Tale planivolumetrico, avrà lo scopo di illustrare adeguatamente l'inserimento del progetto nel contesto storico-ambientale. Di questo progetto, andranno presentate più soluzioni alternative, la documentazione di cui al comma 1 del presente articolo sarà riferita alla sola soluzione prescelta dai proponenti.
3. Gli aventi titolo ad intervenire nell'area identificata sono, unicamente in forma associata, i proprietari di edifici esistenti nel borgo e i proprietari di aree inserite in zona di recupero, a ciascuno spetta una edificabilità da calcolare in millesimi in rapporto rispettivamente alla superficie già edificata e alla superficie dell'area da edificare di cui sono in possesso. Nel calcolo dei millesimi le superfici territoriali vengono computate con un -valore- pari al solo 30% dell'area di proprietà in zona di recupero, le superfici edificate sono invece computate al 100%.
4. Le procedure per la realizzazione dei PdR sono precisate all'allegato E) Procedura per l'attuazione dei Piani di Riqualificazione Urbana al presente RE

ART. 37 APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della C.E., sono approvati dall'Amministrazione

Comunale ⁽¹⁰⁾ con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'art. 22 L.R. 47/78 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

¹⁰ Il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5, comma 5 della L. 127/97

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

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 38 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile di Settore e/o all'azienda erogatrice 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 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.

ART. 39 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Responsabile di Settore 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 dei responsabili della direzione lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile di Settore entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati, qualora dovuti:
 - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086 ;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente l'impianto termico ed il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91 e l'impianto elettrico ai sensi della L.46/90;
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.

ART. 40 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile di Settore 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 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 Responsabile di Settore, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli

installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile di Settore ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ART. 41 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 ⁽¹¹⁾.
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. 42 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile di Settore che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia, D.Lgs 29/10/99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali).

ART. 43 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. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Responsabile di Settore, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

¹¹ L.494/96

- 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 anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, ed alla conformità al certificato d'uso (se rilasciato);
 - 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.
4. Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Responsabile di Settore di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori. Per i casi di cui al comma 7, lettera g, dell'art.4 della L.n. 493/93, così come sostituito dal comma 60, art.2, della L.n. 662/96 è prevista la presentazione di DIA.
5. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
- a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 15;
 - b) per le varianti di cui al comma 3 :
 - domanda al Responsabile di Settore
 - 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. 22 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli contenuti nelle relazioni iniziali.
6. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 44 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al Responsabile di Settore 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/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
 - a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 45, 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, contenente la dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'art. 45;
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti (nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974);
 - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) qualora previsto o apposita certificazione del professionista;
 - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. 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 qualora necessaria;
 - g) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - h) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
 - i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - j) nel caso di DIA presentate in variante a concessione edilizia o autorizzazione per i casi previsti dovrà essere presentato certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, a firma del progettista abilitato (art.4 comma 11 legge 493/93)

ART. 45 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito MODELLO predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del 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 è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
 - 5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 78.
 - 6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
 - 7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3° per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo art. 47.
 - 8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

ART. 46 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

- 1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile di Procedimento, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata ovvero la regolarizzazione della stessa.
- 2. Il Responsabile di Procedimento, entro 30 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art. 44, 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 a campione e con modalità stabilite con delibera di Giunta Comunale.

3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.S.L. per le attività comprese nella classificazione di cui all'art.13 della L.R. 33/90 e sue modificazioni e integrazioni, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.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. La verifica è riferita soltanto alla rispondenza dei livelli di prestazione rilevati in opera (indicati nella scheda tecnica descrittiva) con i livelli dichiarati in sede progettuale.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Responsabile di Settore 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. 47 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 Responsabile di Settore, entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 44 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 46, rilascia il certificato di conformità edilizia.
4. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. 46, il certificato è rilasciato nei successivi 30 giorni, anche nei casi di applicazione dell'art. 45 - 5° comma, mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine indicato o di mancato accertamento entro i limiti stabiliti, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia.
5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Responsabile di Settore 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.⁽¹²⁾
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.

¹²⁾ Il controllo a campione è effettuato anche nel caso, previsto al comma 4, di mancata convalida della scheda tecnica descrittiva.

ART. 48 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

1. Il Responsabile di Settore, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni di sicurezza dei fabbricati ed il Sindaco qualora ricorrano ragioni relative alle condizioni igieniche, ordinano la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. ⁽¹³⁾
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile di Settore può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni ⁽¹⁴⁾:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - 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.⁽¹⁵⁾

¹³) Norme applicabili, ferme restando le sanzioni amministrative e penali stabilite dalla L. 28/2/1985, n. 47 e s.m.

¹⁴) Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

¹⁵) Circolare del Ministero LL.PP. del 23/7/1966, n. 1820

PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 49 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4.: "Smaltimento delle acque reflue" e come previsto dal vigente Regolamento di fognatura.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile di Settore unitamente al certificato di conformità edilizia nei modi e nei tempi stabiliti dal Regolamento di fognatura.
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. 50 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4.: "Smaltimento delle acque reflue".
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano 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 e sue integrazioni e modificazioni.
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 atinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3: "Approvvigionamento idrico".
4. Ai sensi della L. 30.04.99 n. 136, art. 28, comma 1 la denuncia e la richiesta di concessione per pozzi ad uso domestico o agricolo possono essere effettuate anche mediante autocertificazione ai sensi della L. 4.01.68 n.15 e s.m.e i. da presentare all'autorità provinciale competente

ART. 51 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. Nella scelta delle essenze sarà necessario tenere conto dell'elenco allegato al presente Regolamento delle essenze arboree consentite.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,30 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate a meno che non creino pregiudizio alla incolumità delle persone e/o cose.
3. L'abbattimento di alberature, anche di quelle di cui al comma 2° del presente articolo, può essere consentito, mediante apposito nulla-osta del Responsabile di Settore 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.

TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 52 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. 53 FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonchè interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente, 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 con riferimento al documento sui colori dei fabbricati allegato al presente RE.

ART. 54 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE

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

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

ART. 55 ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile di Settore 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. 56 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati 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. 57 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale 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. 58 NUMERAZIONE CIVICA

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

ART. 59 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. Le insegne pubblicitarie dovranno inoltre essere conformi ai criteri indicati nella circolare degli Assessorati alla cultura, urbanistica ed arredo urbano allegata al presente RE. Tale norma trova applicazione nelle zone classificate "A" dal

vigente PRG98 e nelle zone del capoluogo indicate nella planimetria allegata al "Repertorio dei caratteri tipologici del capoluogo"

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.

ART. 60 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.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, 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.

ART. 61 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile di Settore.
2. E' facoltà del Responsabile di Settore 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 aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 62 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone.
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 oggetti.
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. 63 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. Tutte le recinzioni dovranno comunque

essere arretrate di almeno 1m dal centro della cunetta o della banchina stradale, in qualunque tipo di strada (pubblica o privata), salvo arretramenti maggiori stabiliti dal Codice della Strada.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 4.50 metri, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

ART. 64 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

ART. 65 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CABINE ELETTRICHE COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI

1. Per qualsiasi intervento che richieda concessione edilizia, autorizzazione, asseverazione e denuncia inizio attività in edifici con cubatura superiore a 2.000 metri cubi quali:
 - a) nuove costruzioni con qualunque destinazione
 - b) mutamento di destinazione d'uso degli immobili con utilizzo finale diverso dalla residenza
 - c) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo qualora sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici quali ascensori, impianti di condizionamento e climatizzazione

va richiesto dall'avente titolo ad intervenire il nulla osta dell'Azienda elettrica erogatrice circa le eventuali esigenze di nuove cabine MT7bt e/o il rifacimento delle cabine esistenti

ART. 66 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Ai sensi della L.R. n.11/1998 il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge, è consentito in tutti gli edifici in cui dalle norme urbanistiche è consentita la destinazione residenziale.
2. Negli edifici classificati dal PRG98 e soggetti alla disciplina particolareggiata per le zone A1 e A2 (artt.23 e 24 delle NTA del PRG98) tale intervento è consentito e sarà da realizzare con particolari cautele per l'inserimento nel contesto storico ed il rispetto della tipologia edilizia e dovrà comunque rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 23 e 24 del PRG98 e art.2 L.R. n.11/1998
3. Tale recupero sarà considerato intervento di Ristrutturazione Edilizia soggetto a concessione ed al pagamento degli oneri relativi.
4. Non costituiscono modifica delle altezze del fabbricato gli interventi necessaria alla coibentazione del tetto che comportano variazione alla quota della copertura.
5. Qualora le superfici finestrate siano posizionate in falda nel calcolo del rapporto aeroilluminante la loro superficie si considera incrementata del 10%.

ART. 67 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE: DEROGHE

1. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati al recupero di edifici esistenti a fini agrituristici al sensi dell'art.33 della L.R. n.26 del 28/6/1994 è ammesso l'utilizzo di locali anche in deroga ai limiti di altezza ed ai rapporti di illuminazione e aerazione previsti dalle norme vigenti. Sono comunque da rispettare i minimi di cui alla circolare Regionale n.19 del 24/4/1995 ⁽¹⁶⁾

ART. 68 ANTENNE PARABOLICHE

2. L'installazione di antenne paraboliche con diametro inferiore ad un metro è soggetto a sola comunicazione di manutenzione ordinaria.

¹⁶⁾ Altezza media 2,50 m e rapporto aero-illuminante pari a 1/16

PARTE QUINTA REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART.69 - ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI

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

ART.70 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI

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

TAB.1

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1 RC 3.2 RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.7 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC3.11	controllo delle emissioni dannose smaltimento degli aeriformi approvvigionamento idrico smaltimento delle acque reflue tenuta all'acqua illuminamento naturale oscurabilità temperatura dell'aria interna temperatura superficiale ventilazione protezione dalle intrusioni di animali nocivi
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1 RC 4.2	sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento sicurezza degli impianti
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1 RC 5.2	isolamento acustico ai rumori aerei isolamento acustico ai rumori impattivi
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	contenimento dei consumi energetici
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	assenza di barriere architettoniche disponibilità di spazi minimi dotazioni impiantistiche minime

ART.71 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

1. L'ALLEGATO A è suddiviso in A/1 ed A/2.
2. L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
 - le ESIGENZE DA SODDISFARE;
 - i CAMPI DI APPLICAZIONE;
 - i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.

3. L'ALLEGATO A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e A LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. L'ALLEGATO A/1 indica :
- le ESIGENZE DA SODDISFARE articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
 - I CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni¹⁷:
 - A- funzione abitativa;
 - B- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - C- funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - D- funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - E- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
 - F- In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.
 - I LIVELLI DI PRESTAZIONE comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :
 - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art.74 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 74, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
 - livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.74, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
- al MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
 - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
- Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).
6. L'ALLEGATO A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: in

¹⁷Si veda la LR 46/1988 Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, modificata con LR 6/1995.

tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento edilizio.

7. In dettaglio, IN SEDE PROGETTUALE, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'ALLEGATO A/2.;
 - progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
 - adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'ALLEGATO A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
 - descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'ALLEGATO A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora ATTESTAZIONE che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
8. A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
 - prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI¹⁸. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'ALLEGATO A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
 - eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;

¹⁸ Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

- giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione (vedi art.46 del presente R.E.)¹⁹ seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO A/2.
10. I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art.74.

ART.72 - REQUISITI RACCOMANDATI

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

TAB.2

FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RR.3.1	ASSENZA DI EMISSIONI DANNOSE
	RR 3.2	UMIDITÀ SUPERFICIALE
	RR 3.3	ILLUMINAMENTO ARTIFICIALE
	RR 3.4	TEMPERATURA OPERANTE
	RR 3.5	VELOCITÀ DELL'ARIA
	RR 3.6	ASSETTICITÀ
	RR 3.7	INERZIA TERMICA
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RR 5.1	RIVERBERAZIONE SONORA
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RR 7.1	DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI SPAZI

ART.73 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 71, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), IN SEDE PROGETTUALE il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art.15 del presente RE quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al

¹⁹ Ai sensi dell'art.10, comma 3 sexies, della LR 33/1990 e s.m.

modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'ALLEGATO A/2 o B/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.71, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.15 punto i) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art.9 della L.R.33/90 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.10 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica é redatta utilizzandola.

ART.74 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;

- cambio i destinazione d'uso²⁰;
 - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni²¹.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art.15 del presente R.E. i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art.73.
 3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente RE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
 4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, secondo quanto disposto alla lettera i) dell'art.15 del presente R.E.

ART.75 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune²² alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge²³, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.) le certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo articolo 76) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa²⁴.

²⁰ Vedi l'art.2 della L.R. 8/11/1988,n.46, -Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche" così come modificato dalla L.R. 30/1/1995, n.6.

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

²² Ai sensi del D.P.R.20.10.1998, n.447 (sportello unico per le imprese).

²³ Si vedano il D.M.12.1.1998, n.37, art. 3 ed il D.P.R.447/1978, capo IV.

²⁴ Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1.

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 76 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati del D.Lgs 29/10(99 n.490 (Testo Unico in materia di Beni Culturali) ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse le tolleranze di cui ai successivi punti 4 e 5.
4. Sono ammesse tolleranze pari al 2% per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali degli spazi nei seguenti requisiti:
RC 3.6 Illuminamento naturale
RC 3.10 Ventilazione
RC 7.2 Disponibilità di spazi minimi
5. Sono ammesse tolleranze pari all'1% per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali degli spazi nei seguenti requisiti:
RC 7.2 Altezze.

ART. 77 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie, cambio d'uso tra funzioni o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni previste, ai sensi degli artt. 10, 12, 13 della Legge 47/1985 e dell'art. 4 della Legge 493/1993 come modificata dalla Legge 662/1996..

ART. 78 SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

ART. 79 ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento Edilizio viene approvato con le modalità previste dall'art.16 comma 1 della L.R. n.33/1990.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. 73 del 27/10/1968, nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene deliberato dal Consiglio comunale in data

ART. 80 NORME TRANSITORIE

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla C.E. entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede 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 che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.
3. In via transitoria, nell'eventuale in mancanza di uno degli allegati previsti ai successivi articoli 83 e 84 si applicano criteri e procedure vigenti al momento dell'adozione del presente RE, purchè non in contrasto con le presenti norme; in particolare, in riferimento alla modellistica contenuta dall'allegato K al presente RE è ammessa la presentazione di domande, richieste e documentazione secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico.

ART. 81 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC SIMILI

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

ART. 82 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

La documentazione allegata al presente RE ed elencata al successivo articolo 83 costituisce parte integrante del RE e riferimento indispensabile per la elaborazione e la valutazione dei progetti.

ART. 83 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- A) Requisiti cogenti
- B) Requisiti raccomandati
- C) Definizioni
- E) Procedura per la attuazione dei Piani di Riqualificazione urbana

ART. 84 DOCUMENTAZIONE TECNICA DI SUPPORTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- D) Elenco delle associazioni vegetali locali
- F) Qualità ed evoluzione del contesto costruito æ Tipologia delle insegne commerciali e compatibilità col contesto monghidorese
- G) Valutazione di compatibilità degli elementi e sistemi costruttivi nell'intervento edilizio diretto (2 vol.)
- H) Delibera sulla armonizzazione delle insegne pubblicitarie
- I) Regolamento delle recinzioni
- J) Regolamento sul colore degli immobili
- K) Modelli per la presentazione delle diverse pratiche