

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI GHILARZA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elaborato 4.1

REGOLAMENTO EDILIZIO (PARTE PRIMA)

Elaborato aggiornato in base alle modificazioni ed integrazioni di cui alle
deliberazioni del C.C. n° 15 del 31.07/2001 e n° 24 del 15.11/2001
riportate ed evidenziate in carattere grassetto-corsivo

L'AMM/NE COMUNALE

RESPONSABILE UFF. TECNICO
Geom. Giampaolo SANNA

IL SINDACO
Geom. Tomaso SANNA

IL PROFESSIONISTA INCARICATO
Dott. Ing. M. Palmerio PIRAS

GHILARZA, Lì 15 Gennaio 2002 – Agg. 10/2002

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO

Tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie e urbanistiche nel territorio Comunale, nonché le modifiche di destinazione d'uso nello stesso territorio, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti, generale e di attuazione.

Spetta all'Amministrazione comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di legge statali e regionali.

Art. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli effetti degli art.32 e 41 della legge 1150/1942, nonché degli art. 6, 7 e 10 della legge 10/11/1997, il committente titolare della concessione ad edificare, il Direttore dei Lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

Pertanto, le designazioni dei Direttore dei Lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione comunale all'atto della richiesta di concessione o almeno dell'avviso di inizio dei lavori.

Art. 3 - FACOLTA' DI DEROGA

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge urbanistica integrata, il **Responsabile dell'Uff. Tecnico comunale** ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle norme del Presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico (Art. 16 della Legge 765/67)

La concessione viene rilasciata previo Nulla Osta dell'Assessore regionale competente in urbanistica.

Le modifiche di destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritte dagli strumenti urbanistici sono autorizzabili alle condizioni e con le procedure previste nel quarto comma dell'Art. 11 della LR 23/85.

Ai sensi dell'Art. 9, comma 1, della Legge 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare, nei sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti ai piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli

previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni ed ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni,

Le opere necessarie ad innovare gli edifici privati per eliminare le barriere architettoniche, nonché necessarie per realizzare percorsi attrezzati ed installare dispositivo di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, di cui all'Art. 2 della Legge 13/89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, ai sensi dell'Art. 3 della stessa legge.

Ai sensi dell'Art. 15 della LR 32/91, al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, con le procedure previste nell'articolo 41 quater della Legge 1150/42, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi a causa degli impedimenti di cui sopra.

Art. 4 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni normative in materia, con particolare riferimento alle seguenti leggi:

- Legge Urbanistica n° 1150 del 17/08/1942
- Legge n° 10 del 28/01/1977
- Legge n° 94 del 25/03/1982
- Legge n° 47 del 28/02/1985
- L.R. n° 23 del 11/10/1985
- L.R. n° 45 del 22/12/1989
- Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/1999.

CAPO II° - UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI

L'Ufficio Tecnico è la struttura dell'Amministrazione incaricata di svolgere le funzioni di indirizzo, di verifica delle rispondenze alle norme dei progetti e di controllo della qualità e della fedele esecuzione delle opere di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici. In linea generale, le funzioni e le attività dell'Ufficio Tecnico attinenti alle disposizioni del presente R.E. sono riportate nei successivi articoli.

Art. 5 - FUNZIONI DI INDIRIZZO - RILASCIO DEL "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA"

Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia; in particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C. 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 normativa di carattere territoriale-urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico agli interessati entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta; esso 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; la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, sottoscritta dall'interessato, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto obbligatoriamente nei casi esplicitamente indicati nelle norme di attuazione del P.U.C. e deve essere allegato alla richiesta di concessione o autorizzazione, richiamando gli estremi dell'avvenuto rilascio. Nei casi in cui la richiesta del certificato di destinazione urbanistica 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.¹

Art. 6 - PARERE PREVENTIVO

Il parere preventivo è lo strumento con il quale l'Ufficio esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito alla fattibilità di un programma di intervento fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

¹ Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato di destinazione urbanistica 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.

Il parere preventivo deve essere concordato con la Commissione Edilizia, che, nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti, verificherà la rispondenza alle indicazioni fornite.

RICHIESTA

Qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione, l'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco un parere preventivo su un progetto preliminare. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- piani urbanistici attuativi;
- programmi integrati
- immobili vincolati;
- interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi l'Ufficio. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:

1. planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
2. rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno una sezione;
3. documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
4. relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali da impiegare, corredata da tavole di progetto; 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;
5. dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato di destinazione urbanistica.

Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono con proprio parere, il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

COMUNICAZIONE

Il parere preventivo è comunicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

Trascorso inutilmente il termine indicato, 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.

Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

PARERE PREVENTIVO PER PROGRAMMI INTEGRATI O ACCORDI DI PROGRAMMA

Quando i dispositivi normativi lo consentono, per programmi che prevedono alternative alle previsioni del P.U.C. i proponenti devono richiedere il parere preventivo sulla base di una proposta di intervento urbanistico che dovrà contenere i termini essenziali per la valutazione. Il Sindaco potrà richiedere il mandato dal C.C. per l'indicazione ai proponenti delle linee guida per la predisposizione dei programmi definitivi.

Il parere preventivo deve esplicitare se è richiesta per le opere proposte, la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 delle Legge 349/86, e/o lo studio di compatibilità ambientale, nonché i criteri e i parametri da utilizzare per la valutazione di fattibilità finanziaria dell'intervento.

Art. 7 - ISTRUTTORIA E VERIFICA DEI PROGETTI

A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, l'ufficio incaricato comunica per iscritto al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte, di un tecnico abilitato e dal richiedente;
- 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 di destinazione urbanistica, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato di destinazione urbanistica, 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.U.C. vigente.

Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dal presente regolamento, il Responsabile del procedimento, nei modi e nei termini di cui al successivo art. 21, 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. Decorsi inutilmente 120 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 8 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

- a) su qualsiasi strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale;
- b) sui progetti di opere soggette a concessione edilizia;
- c) sui progetti di opere soggette ad autorizzazione edilizia di cui al punto 8 dell'art. 29;
- d) sulle domande per le occupazioni permanenti del suolo pubblico e su quanto può interessare in qualche modo gli spazi e le aree di dominio pubblico;
- e) sull'interpretazione, esecuzione e eventuali modifiche del Regolamento Edilizio;
- f) sulle questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale;
- g) su qualsiasi opera per la quale l'Amm/ne Comunale giudichi opportuno consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento nonché le disposizioni del P.U.C., il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico e ambientale, in special modo quando è evidente la mancata accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti.

La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del Professionista, avrà l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o che comporti variazione d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovrà sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità; sarà sua facoltà richiedere le modifiche che riterrà più opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati.

Quando ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, la Commissione Edilizia potrà: proporre che vengano respinti indicandone i motivi; proporre il rinvio per un approfondimento di istruttoria o richiedendo la presentazione di chiarimenti o di altri elaborati, o l'integrazione di indicazioni; prescriberne la modifica, nel qual caso potrà essere demandato all'Ufficio Tecnico il compito di verificarne l'adempimento.

Sul progetto esaminato dovrà essere apposto il timbro della Commissione Edilizia, la data di esame e il parere espresso, nonché la firma di almeno un membro.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio sui progetti delle opere per le quali è richiesta la concessione, ma, essendo consultivo, non costituisce presunzione del rilascio della concessione stessa, che spetta esclusivamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che può, motivando le sue decisioni, disattendere tale parere.

La Commissione Edilizia non effettuerà alcun esame del progetto sotto il profilo igienico, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico o sotto altri profili relativamente ai quali debba essere esaminato ed in alcuni casi approvato da altri enti ed organi.

Art. 9 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

a) membri di diritto:

- il Sindaco, con funzioni di Presidente;
- l'Assessore ai Lavori Pubblici;
- il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- il responsabile del Servizio di Igiene Pubblica;

b) membri elettivi:

- un Consigliere Comunale in rappresentanza della minoranza Consiliare;
- un avvocato iscritto all'albo professionale;
- un ingegnere civile settore edile, iscritto all'albo professionale;
- un geometra o perito, iscritto al Collegio provinciale di competenza;
- un esperto in materia di tutela paesistica ed ambientale, con titolo di laurea;²
- un geologo, iscritto all'albo professionale;
- un operatore nel settore delle costruzioni e delle opere pubbliche con qualifica di titolare o di direttore tecnico.

I membri di diritto possono farsi sostituire di volta in volta nella Commissione da un funzionario dei propri uffici, munito di delega.

Le funzioni di segretario, senza diritto di voto, saranno espletate dal Segretario Comunale o da un suo delegato.

È facoltà del Presidente, di sua iniziativa o su richiesta della Commissione, per l'esame di progetti di particolare importanza o difficoltà, chiamare a partecipare alle riunioni della Commissione, funzionari o tecnici di comprovata esperienza, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto; in materia di abolizione delle barriere architettoniche l'esperto sarà scelto nell'ambito di una terna di nominativi proposta dalla Consulta dei disabili.

Art. 10 - NOMINA E DURATA IN CARICA DEI MEMBRI

I membri elettivi della Commissione Edilizia vengono nominati dalla Giunta Municipale e sono rieleggibili consecutivamente una sola volta.

La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni e comunque sino al termine del mandato della Giunta che l'ha nominata, ma continua a svolgere le sue funzioni sino alla nomina della nuova commissione.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti e i discendenti, gli affini di 1° grado, l'adottante e l'adottato, nonché i rappresentanti di Organi ed Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

I membri elettivi che, senza giustificato motivo, non intervengano a tre sedute consecutive sono ritenuti dimissionari e saranno sostituiti.

Art. 11 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

² A termine della L.R. 12/08/98 n° 28.

La Commissione Edilizia è convocata dal Responsabile dell'U.T. comunale ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente ogni qualvolta che lo stesso o il Presidente lo ritenga necessario, e comunque qualora sia necessario per rispettare il termine legale previsto per l'evasione delle pratiche.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della metà dei componenti oltre il Presidente; i pareri debbono essere espressi a maggioranza di voti ed a parità di voti prevarrà quello del Presidente.

Quando la Commissione Edilizia tratta problemi nei quali si trovi, direttamente od indirettamente, interessato qualcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale di adunanza.

L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in 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 7 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge 241/90.

La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque entro 7 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:

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

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

I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. (La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima, entro i termini di validità della Concessione rilasciata a seguito del parere espresso dalla C.E. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera del Sindaco e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

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

Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la

dicitura: "*Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione Edilizia*" completata dalla data e dalla vidimazione dello stesso segretario.

I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio e con comunicazione scritta agli aventi causa.

TITOLO II° - NORME PROCEDURALI

CAPO IV° - TIPI D'INTERVENTO

Art. 12 - CLASSIFICAZIONE

Le Norme di Attuazione del P.U.C. individuano, per ogni zona urbanistica, i tipi di intervento consentiti e ne specificano le definizioni. In assenza di prescrizioni particolari, si assumono le seguenti definizioni.

a) *MANUTENZIONE ORDINARIA*

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dall'art. 31, lett. a) della L.457/78: *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

b) *MANUTENZIONE STRAORDINARIA*

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78: *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.*

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

c) *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge 457/78: *quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, le eliminazioni degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

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

d) *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78: *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Possono altresì essere compresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi della lettera c) precedente, la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planovolumetrica preesistente.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio, ristrutturazione parziale ogni altro caso.

e) *MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO*

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.d.A. del P.U.C.

Non costituisce mutamento della destinazione d'uso l'utilizzo per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti di immobili destinati ad attività commerciali e viceversa.

f) *NUOVA COSTRUZIONE*

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

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

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

g) *AMPLIAMENTO*

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 40 % delle superfici esistenti per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.

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

h) *DEMOLIZIONE*

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

Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:

a) demolizione senza ricostruzione;

b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

i) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli: *rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale* (art. 31 lett. e) della L. 457/78).

j) NUOVO IMPIANTO

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.U.C., ed in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, ai servizi ed alle attrezzature;
- opere di arredo urbano.

L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un piano attuativo, salvo i casi in cui il P.U.C. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

k) ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, ANAS e altri Enti Pubblici non territoriali quali ENEL e la TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua e servizi similari).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'Art. 9, punto g) della L.10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

l) USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimando le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'Art.1 della L.10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

m) SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

n) ARREDO URBANO

Si definiscono "Interventi di arredo urbano" le seguenti opere:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;

- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici; lapidi e cippi commemorativi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- tutte le opere relative all'allestimento funzionale e decorativo degli spazi pubblici;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;

o) OPERE MINORI

Si definiscono “*opere minori*” i seguenti interventi ed opere:

- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- cabine di pubblici servizi;
- recinzioni;
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria;
- unità esterne di condizionamento;
- antenne varie.

p) OPERE INTERNE³

Si definiscono “*opere interne*” quelle realizzate in costruzioni esistenti che:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio vigente;
- non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona omogenea “A”, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

³ Come codificate dall'art. 15, comma 2, della L.R.11/10/85 n° 23.

CAPO V° - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

Art. 13 - INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri come definiti nell'articolo successivo e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

- TRASFERIMENTI DI CUBATURA TRA I LOTTI

L'asservimento della volumetria, parziale o totale, realizzabile su un lotto in favore di un altro è consentito solo per lotti ed aree aventi la medesima destinazione urbanistica e, per le diverse zone omogenee, alle seguenti condizioni:

- ◇ ZONA "A": le aree ricadano nel medesimo isolato e sia rispettato il profilo regolatore previsto dal Piano Particolareggiato del centro storico;
- ◇ ZONA "B": le aree ricadano nel medesimo isolato o, in ambiti oggetto di piani attuativi, nel medesimo comparto d'intervento;
- ◇ ZONE "C - D - F": le aree ricadano nel medesimo comparto d'intervento o in uno attiguo;
- ◇ ZONA "E": siano rispettate le norme particolari previste per la zona agricola sugli accorpamenti dei fondi.

Il trasferimento delle volumetrie tra diverse aree fabbricabili deve essere comprovata, all'interno del procedimento amministrativo di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, da *atto unilaterale di asservimento*, con carattere definitivo ed irrevocabile.

Art. 14 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

a) *Zone territoriali omogenee:*

zone in cui è suddiviso il territorio comunale in relazione alla destinazione ed utilizzazione urbanistica ed edificatoria, e per le quali sono definiti dalle norme di attuazione del P.U.C. vigente i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, e di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

b) *Zona parzialmente edificata:*

la zona di estensione non inferiore a 5.000 mq, in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale assegnato.

c) *Destinazione urbanistica:*

per ogni zona omogenea sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione; in esse non possono essere consentite altre destinazioni.

- d) *Spazi per attività collettive, attrezzature e servizi:*
sono le aree, al netto delle sedi viarie, destinate esclusivamente a:
- a) istruzione (S1): per asili nido, scuole materne ed elementari;
 - b) attrezzature d'interesse comune (S2): per attività religiose, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, ecc.;
 - c) verde pubblico attrezzato a parco e per il giuoco (S3);
 - d) sosta e parcheggio pubblico (S4).
- e) *Unità territoriale minima: - Stm -*
porzione di territorio da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa, in conformità allo strumento urbanistico.
- f) *Superficie territoriale: - St -*
è la superficie totale di un ambito d'intervento urbanistico, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.
- g) *Superficie fondiaria: - Sf -*
è la porzione della superficie territoriale, al netto della viabilità e degli spazi per attrezzature e servizi pubblici ed a destinazione collettiva, destinata all'insediamento dei volumi edilizi abitativi o produttivi.
- h) *Indice di fabbricabilità territoriale: - It -*
è il rapporto, espresso in "mc/mq" fra il volume urbanistico complessivo degli edifici edificabili o edificati in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, produttiva, turistica, ecc.) e la superficie territoriale.
- i) *Indice di fabbricabilità fondiaria: - If -*
è il rapporto, espresso in "mc/mq", fra il volume urbanistico complessivo degli edifici abitativi e produttivi edificabili o edificati in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili); esso può essere espresso globalmente per l'intero ambito d'intervento o per singolo lotto edificatorio.
- j) *Superficie minima del lotto:*
è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

Art. 15 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

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

- a) **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE:** *Su, Snr, Sp, Scom; Sn, Sa; St.*
Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in superficie utile (Su) e superficie non residenziale (Snr);
- a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

- a.2) **Superficie non residenziale (Snr)**: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza⁴ dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,70.
- a.3) **Superficie parcheggi (Sp)**: superficie non residenziale destinata ad autorimessa e posti macchina coperti;
- a.4) **Superficie complessiva (Scom)**: è espressa dalla seguente relazione: $Scom = Su + 60\% Snr$.⁵

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

- a.5) **Superficie utile netta (Sn)**: è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
- a.6) **Superficie accessoria (Sa)**: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.⁶
- a.7) **Superficie totale (St)**: è data dalla seguente relazione: $St = Sn + 60\% Sa$.

b) *SUPERFICIE LORDA (SL)*

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

c) *SUPERFICIE COPERTA (Sc) o DI SEDIME*

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi; in detta proiezione dovranno comprendersi le superfici di calpestio esterne e contigue al perimetro murario ma coperte, quali verande e terrazze coperte; sono da escludersi uni-

⁴ Per l'applicazione dell'art. 7 della L. 94/1982, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc...

⁵ D.M. 10 maggio 1977, n. 801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva **Scom** è data da $Scom = Su + 60\% (Sn + Sp)$ dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

⁶ Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

camente le pensiline ed i percorsi coperti non contigui al perimetro murario, i balconi aperti totalmente sul lato frontale, con aggetto non superiore a 1,60 m.

d) *INDICE DI COPERTURA - Ic -*

Il rapporto calcolato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sc/Sf); può essere espresso globalmente per l'intero ambito d'intervento o per il singolo lotto edificatorio.

e) *DEFINIZIONE DI SAGOMA*

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

f) *PROFILO REGOLATORE*

la linea, anche discontinua, di delimitazione ed inviluppo delle altezze massime ammissibili dei fabbricati prospettanti una via pubblica, ed individuata dal piano particolareggiato, per tutto il fronte di un isolato o dell'insieme degli edifici prospettanti la medesima strada.

g) *SVILUPPO DEL FRONTE*

Per sviluppo di un fronte s'intende la proiezione dell'ingombro massimo del fabbricato, valutato ortogonalmente alla viabilità prospettante il lotto.

Nel caso di lotti il cui perimetro è costituito da una figura composta anche da linee curve, il perimetro del lotto ai fini della valutazione del fronte, si deve assimilare ad una figura poligonale circoscritta alla figura reale avente un numero di lati non superiore a 5.

h) *DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO*

h.1) **Piano di un edificio** - Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compresi normalmente tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o, in genere, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

h.2) **Posizione del piano rispetto al terreno** - Per definire la posizione di un piano o sua parte, rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno, da intendersi quello modificato in seguito alle opere di sistemazione, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il contorno dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

La definizione dei piani rispetto al terreno di seguito riportata è valida anche per singoli o gruppi di locali costituenti parte di un medesimo piano.

h.3) **Piano fuori terra o piano terra** - Si definisce fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato in seguito alle opere di definitiva sistemazione.

h.4) **Piano interrato** - Si definisce interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del

terreno circostante, lungo la linea di stacco dell'edificio, con esclusione delle aree di accesso dall'esterno (scale, rampe, ecc.). Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali quelli seminterrati che abbiano in ogni punto del soffitto una quota inferiore a m.0,70 rispetto alla linea di stacco, lungo tutto il contorno dell'edificio.

- h.5) **Piano seminterrato** - Si definisce seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, totalmente o in parte, a una quota inferiore a quella del terreno circostante, il suo volume sia parzialmente fuori terra, e non abbia le caratteristiche di piano interrato come sopra definite.
- h.6) **Soppalco** - S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale - non superiore al 40% della superficie sottostante- di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
- h.7) **Numero dei piani** - E' determinato dalla somma dei piani fuori terra, seminterrati ed interrati.

i) **DEFINIZIONI DI ALTEZZE: H_u , H_p , H_f e H_{max}**

- i.1) **Altezza utile dei locali (H_u):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata; nel caso di più pendenze o soffitti curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u , dove V_u è il volume utile dello spazio interessato ed S_u la relativa superficie utile. L'altezza utile può essere determinata anche per parte dei suddetti locali, ai fini della loro utilizzazione come spazi abitabili.
- i.2) **Altezza dei piani (H_p):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- i.3) **Altezza delle fronti (H_f):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale⁷ e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
 - a) intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S_u ;
 - b) linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata
 - c) linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%)
 - d) sommità del parapetto o elementi similari con continuità, aventi l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
- i.4) **Altezza massima (H_{max}):** è la massima fra le H_f del fabbricato.
L'altezza massima consentita dei fabbricati è imposta per ogni singola zona omogenea dalle norme di attuazione e dalle disposizioni dei piani particolareggiati.

⁷ Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media.

j) **DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sc) del fabbricato, comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.60 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi del Codice Civile.

- j.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (Dc):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine di proprietà e di zona;
- j.2) **Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed i cigli stradali;
- j.3) **Distanza tra edifici (De):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- j.4) **Distanza tra pareti finestrate (Dpf):** è la distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata.
- j.5) **Indice di visuale libera (Ivl):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

k) **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

- k.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- k.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- k.3) **Volume Urbanistico (Vur):** è il volume complessivo, misurato all'esterno delle murature o chiusure verticali, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla quota rispettivamente di:
 - intradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane;
 - linea di gronda per le coperture inclinate fino al 35% come è definito al punto i.3) lettera b), precedente.

Nel caso di sottotetto con pendenza >35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, ne dovranno essere valutate integralmente le volumetrie ai fini della determinazione del Vur.

Nell'ipotesi di terreno in declivio e di diversi livelli della configurazione finale del terreno circostante, varrà per la determinazione dell'altezza, il livello medio del fronte più a monte; detto livello di riferimento sarà determinato per fabbricato o sua porzione la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12x12 m.

Ai fini del calcolo non si considereranno:

- a) i volumi attinenti ad impianti tecnologici quali C.T., autoclavi, depositi combustibili, ecc.;
- b) le parti del piano terra adibite a pilotis, aperto su due o più fronti per almeno il 40% del suo perimetro; i portici a filo strada di uso pubblico, se aperti integralmente sul fronte strada;
- c) gli spazi coperti destinati a balconi, verande, ballatoi, portici e similari, che siano integralmente aperti sul lato frontale o più lati, ed abbiano larghezza o profondità minore o uguale a 2.50 metri; in caso di maggiore profondità, sarà

considerata la cubatura della parte in eccedenza; globalmente detti spazi coperti non dovranno superare il 30 % della superficie di sedime; in difetto sarà computato il volume di pertinenza alle superfici in eccedenza.

- d) gli spazi coperti interessati da pensiline, tettoie, percorsi, scale esterne, posti auto e similari, quando gli stessi abbiano almeno due lati aperti integralmente o su supporti lineari per il 50% della loro perimetrazione.

La definitiva sistemazione del terreno circostante un edificio non dovrà superare di 0,50 m la quota del terreno naturale a monte; in difetto dovrà essere considerata la parte in eccedenza ai fini della determinazione delle altezze delle fronti e del calcolo del volume urbanistico "Vur".

Il volume urbanistico determina, rapportato alle rispettive superfici, gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario.

Per gli insediamenti agricoli e zootecnici è consentito utilizzare, al fine del computo delle volumetrie ammissibili, anche appezzamenti non contigui ma che siano a servizio dell'azienda, con la prescrizione, in tale circostanza, che gli insediamenti siano ubicati ad una distanza non inferiore ad 1 Km dal perimetro urbano, inteso come contorno di tutte le zone omogenee con l'esclusione delle zone "E" ed "H".

- k.4) **Volume Totale (Vt):** è il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

l) *ACCESSORI*

sono locali, ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale; la loro cubatura sarà conteggiata ai fini della determinazione del volume massimo realizzabile sul lotto.

m) *LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI*

è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

n) *CORTILI*

si intendono le aree libere scoperte delimitate lungo il perimetro da edifici o da recinzioni in muratura piena con altezza non inferiore a 3,00 m, destinate ad illuminare e ventilare locali ed ambienti abitabili; essi sono classificati nei seguenti tipi:

- ◇ cortili chiusi: quando la delimitazione, come sopra definita, interessa tutto il perimetro;
- ◇ cortili aperti: quando confinano per almeno un lato o per un tratto di almeno 3,0 m., con una strada od altro spazio pubblico.

o) *CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE*

si intende uno spazio interno e scoperto, delimitato lungo tutto il suo perimetro da volumi edilizi, avente superficie minima e destinato ad illuminare e ventilare unicamente locali non destinati alla permanenza di persone, quali vani scala, disimpegni, depositi, servizi igienico-sanitari e simili.

p) *INDICE DI PIANTUMAZIONE*

indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

q) *LARGHEZZA E CIGLIO STRADALE*

per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quelle dei marciapiedi, nonché di quelle delle eventuali aiuole spartitraffico; per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma della strada, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

r) *CONFINE STRADALE*

limite della proprietà stradale come definito dal Codice della strada.⁸

s) *DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE*

è la distanza minima, imposta dalle norme generali e particolari degli strumenti urbanistici e del presente regolamento, per le diverse zone omogenee, intercorrente fra la superficie di sedime dei fabbricati ed il ciglio o il confine stradale, come precedentemente definiti.

t) *POSTI AUTO COPERTI*

area esterna coperta di pertinenza dell'unità immobiliare destinata ed attrezzata per il parcheggio di uno o più autoveicoli.

⁸ Art. 3, punto 10, del D.Leg.vo 30/04/92 n° 285

CAPO VI° - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 16 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto dagli articoli seguenti, a concessione da parte del Sindaco che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Sono in particolare soggette a concessione:

- a) le nuove costruzioni qualunque sia il procedimento costruttivo adottato e la destinazione;
- b) la ricostruzione di edifici;
- c) gli ampliamenti di edifici esistenti;
- d) gli interventi che comportino la modifica della sagoma degli edifici;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- f) le modifiche strutturali;
- g) le opere di urbanizzazione, di trasformazione ed utilizzazione del suolo.⁹
- h) opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche;¹⁰
- i) sbarramenti e sistemazioni di corsi d'acqua; canali e condotti in genere;
- j) le modifiche di destinazione d'uso totali o parziali degli edifici, anche senza esecuzione di opere, ove le stesse comportino aumento degli standard urbanistici.

Art. 17 - OPERE ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA

Non è richiesta la concessione edilizia per le strutture, gli impianti, gli edifici destinati alla difesa militare e per le opere ad essi equiparate, per le trasformazioni dei terreni ad uso agricolo non accompagnate da opere edilizie, nonché per gli interventi come definiti ed elencati nel successivo capitolo, per i quali è invece richiesta apposita autorizzazione..

Art. 18 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA C.E. DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

Hanno titolo a richiedere la concessione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria; Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal cer-

⁹ In senso lato tutte le attività comportanti modificazione dello stato materiale della conformazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione materiale ed alla sua qualificazione giuridica.

¹⁰ Art. 6, L.R. n°43 del 20/06/1989.

tificato rilasciato dalla Conservatoria, dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli art. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PI P tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. 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.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Art. 19 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata all'Amm/ne Comunale 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.

Le domande devono portare la firma dell'avente titolo e del Progettista; tutti i firmatari della domanda sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o recapito per eventuali comunicazioni.

Alla domanda devono essere allegati, in duplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.U.C. e di P.P. per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2°;
- b) copia del certificato di destinazione urbanistica 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.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- e) documentazione catastale: costituita da copia di estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000, riportante gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà;
- f) estratto della cartografia comunale in scala 1/1000; per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, rilievo dell'area di intervento 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; 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; se necessario, prospetti, una o più sezioni significative, reti dei servizi esistenti;
- g) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati;
- h) 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; detta documentazione non è richiesta per interventi di nuova edificazione su aree inedificate.

Elaborati grafici di progetto comprendenti:

1. 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;
2. 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; nel caso di interventi sull'esistente si dovranno indicare, con adeguati grafismi, campiture o colori, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in azzurro);

3. prospetti in scala 1:100 dell'opera, una o più sezioni significative (una delle quali sulla scala) adeguatamente quotate; in una delle copie richieste o nella relazione tecnica si dovranno evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti nei prospetti;
4. grafici in scala 1:100-1:200, o comunque adeguata, riportante la perimetrazione delle superfici e relative altezze di tutti i livelli dell'edificio, di supporto ai calcoli analitici del suo volume urbanistico (Vur);
5. planimetria ed eventuali prospetti e sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie;
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporanti, 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;

Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del P.U.C. in assenza di certificato ed inoltre la conformità alle disposizioni di cui alla L.13/89 in materia di barriere architettoniche.

Nella relazione che accompagna il progetto deve essere riportata la dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato di destinazione urbanistica. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato di destinazione urbanistica, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie.

Allegati al progetto generale:

1. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
2. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione (Superamento ed eliminazione delle "barriere architettoniche");
3. parere del Servizio competente dell'A.S.L.;
4. autorizzazione dell'Assessorato Pubblica Istruzione - Beni Culturali della R.A.S. e nullaosta delle competenti Soprintendenze per interventi sugli immobili vincolati ai

- sensi del “*T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*”¹¹ o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
5. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate), su richiesta dell'U.T.

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, dovrà essere presentato:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal tecnico progettista, 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.);

Documentazione inerente gli aspetti ecologico-ambientali degli interventi:

1. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni);
2. relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del **D.M. 11/3/1988**;
3. 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**);
4. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli art. 2 e 6 del D. P.C.M. 1 marzo 1991;
5. autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);

Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde
 - costruzioni e manufatti esistenti
 - elettrodotti, 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.

¹¹ Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/199

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 per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988,

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 e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

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.

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. 20 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO

Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del titolare:

1. Indicazione ed accettazione formale del Direttore dei lavori;
2. Presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria comunale degli oneri di urbanizzazione dovuti o della loro prima rata in caso di rateizzazione;
3. Presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria comunale degli oneri di costruzione dovuti o della loro prima rata in caso di rateizzazione;
4. Consegna dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere fossero eventualmente subordinate, non acquisite all'atto della richiesta;
5. Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 18, ultimo comma, dovrà presentare il documento richiesto;
6. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla L. 8 agosto 1985 n° 443, copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 203.
7. Qualora previsto, domanda di autorizzazione per l'installazione dell'impianto ascensore.

Art. 21 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA C.E.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.¹²

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro **45 gg** dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi¹³ e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per 30 gg. dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro i termini fissati nel comma precedente, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia e, entro i **10 gg.** successivi, formula una motivata proposta al Responsabile dell'U.T. per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile dell'U.T. entro **10 gg.** dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento.

Le determinazioni del Responsabile dell'U.T. 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. In caso di diniego la comunicazione deve contenere l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui si può fare ricorso.

La concessione edilizia è rilasciata entro **15 gg.** dalla scadenza del termine dei 60 giorni dalla presentazione dell'istanza o delle integrazioni, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e si sia adempiuto, da parte del richiedente, a tutti gli obblighi necessari.

Decorso inutilmente i termini suddetti (75 gg. dalla richiesta e/o dall'integrazione della documentazione) per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Responsabile dell'U.T. di adempiere entro 15 gg dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può inoltrare domanda al Presidente della Giunta Regionale della Sardegna, per la nomina del commissario *ad acta* che, nel termine di 30 gg adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Per le concessioni in sanatoria e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del "T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"¹⁴, si seguono le disposizioni della L.28 febbraio 1985, n° 47, con le modifiche introdotte dalla L. 662/96¹⁵.

¹² art. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n°241

¹³ art. 14 Legge 7 agosto 1990, n°241 e successive modificazioni

¹⁴ Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/1999

¹⁵ art 37 e 44 L. 12 dicembre 1996 n° 662

Art. 22 - ATTO DI CONCESSIONE

L'atto di concessione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione 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 Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- ◇ di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti dal Regolamento Edilizio.
- ◇ di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- ◇ di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71
- ◇ di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, confermando anche i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere e del costruttore che dovranno sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- ◇ 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, del responsabile per la sicurezza del cantiere, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- ◇ di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
 - ◇ di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - ◇ di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - ◇ di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - ◇ di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
 - ◇ di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - ◇ di conferire in discarica autorizzata i materiali provenienti dagli scavi e quelli di risulta dell'attività di cantiere,
 - ◇ 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 utilizzare l'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia avente valore di certificato di abitabilità o di usabilità, 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.

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.U.C., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia degli elaborati progettuali vistati dall'Ufficio Tecnico.

Anche in caso di diniego verrà restituita una copia del progetto con l'indicazione e la motivazione del mancato rilascio della concessione.

Il rilascio della Concessione Edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti, sotto le proprie responsabilità e fatti salvi i diritti dei terzi.

Art. 23 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando non contrastino con notevoli interessi pubblici e siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Comune, prima della scadenza dei termini di cui all'Art. 6, II° comma, ed all'Art. 7, I° comma, della L.R. n° 23/85.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Comune non si pronunzi entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia; nell'ipotesi di conces-

sione gratuita la somma dovuta è pari al contributo normalmente previsto per il rilascio della C.E. a titolo oneroso.

Per quanto riguardante l'autorizzazione in sanatoria varrà il disposto dell'art. 14, 2° comma della L.R. 23/85.

Art. 24 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Ogni variante ai progetti approvati che alteri la forma architettonica, la disposizione degli ambienti, la superficie utile, la destinazione d'uso ed importanti elementi strutturali, è soggetta al rilascio di una nuova concessione per la quale va seguita la medesima procedura della concessione originaria; la concessione in variante si configura pertanto come una nuova concessione.

Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'art.15 della Legge 28/02/85 n° 47.

Art. 25 - DURATA, PROROGA, RINNOVO, DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili; detto termine potrà essere prorogato su richiesta del concessionario, con provvedimento motivato, per un periodo non superiore a 365 giorni, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La concessione si intende decaduta per:

- a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini fissati nell'atto di concessione;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo l'avvenuto ritiro o che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

In particolare, la decadenza della concessione è accertata se entro 1 anno dalla data di rilascio della stessa, non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce, ovvero se, dopo il loro inizio, i lavori medesimi dovessero essere sospesi per un periodo superiore a un anno.

Il termine per l'inizio dei lavori concernenti opere pubbliche può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del **Responsabile dell'Uff. Tec. comunale**.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione, che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione.

Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico, estetico, igienico e viario derivante dalla parte di costruzione realizzata, in conformità alle prescrizioni emanate dal **Responsabile dell'Uff. Tecnico comunale**.

Nei casi di decadenza il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

La decadenza viene dichiarata dal **Responsabile dell'Uff. Tecnico comunale** con apposito atto e notificata agli interessati.

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.

Art. 26 - SOSPENSIONE , ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

Il Responsabile dell'U.T. Comunale sospende l'efficacia della concessione edilizia quando:

- a) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella concessione, esegua o abbia eseguito varianti non autorizzate al progetto;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nel termine di 15 giorni, comunicazione al Comune;
- c) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
- d) l'opera oggetto della concessione edilizia sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione.

In tal caso il Responsabile dell'U.T. procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 60 giorni per provvedere alla regolarizzazione di quanto riscontrato e/o all'esecuzione delle opportune modifiche; in difetto procederà all'annullamento.

La concessione edilizia può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

1. sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
2. sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del Regolamento edilizio ovvero delle Norme di Attuazione del P.U.C. e degli strumenti attuativi.

Le concessioni edilizie o i provvedimenti sostitutivi del commissario *ad acta*, assentiti per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente; in tal caso il Responsabile dell'U.T. procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

In caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Responsabile dell'U.T. applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti irregolarmente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui all'Art.7 della L.R. 23/85.

Nei casi di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

Art. 27 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della Concessione Edilizia, ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10, è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento di un contributo afferente al costo di costruzione.

Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31.1.1978, n° 70 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sarda.

Il concessionario ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale del contributo relativo; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da determinarsi all'atto del rilascio della concessione o dell'autorizzazione onerosa, può essere corrisposta in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dalla legge, e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

Art. 28 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER LA CONCESSIONE

Il contributo per il rilascio della concessione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09/05/1975, n° 153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per gli immobili realizzati dallo Stato, o per conto di esso da coloro che sono muniti di titolo, il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli art. 29 e 31, secondo comma, della Legge 18/08/1942 n° 1150.

ESENZIONE DAL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di edilizia residenziale convenzionata le superfici esonerabili dal costo di costruzione per unità abitativa sono le seguenti:

- Sup. utile abitabile (Su): $110 \text{ mq} + 30\% \leq 143 \text{ mq}$
- Sup. non residenziale (Snr): $45\% \text{ Su}^{16}$ con limite 49,50 mq
- Sup. parcheggi (Sp): $45\% \text{ Su}$ con limite 49,50 mq

I limiti riguardanti la superficie non residenziale possono essere superati, fermo restando che la parte eccedente resta esclusa dal beneficio dell'esonero dal costo di costruzione.

¹⁶ I limiti del 45% **Su** s'intendono riferiti alla **Su** complessiva dell'organismo abitativo

CAPO VII° - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 29 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta per le seguenti opere:

1. manutenzione straordinaria;
2. interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;¹⁷
3. recinzioni di terreni con opere murarie e muri di sostegno;
4. opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del C.C., impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L.94/1982) ed opere occorrenti per la loro installazione;
5. occupazione stabile di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
6. opere di demolizione, rinterri, scavi finalizzati ad attività edilizia;
7. installazione di: palloni pressurizzati, tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico;
8. vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
9. opere oggettivamente precarie e temporanee;
10. mutamento della destinazione d'uso da residenza ad altre destinazioni e per i casi previsti dall'art. 11 della L.R. 23/85 e successive modificazioni ed integrazioni;
11. mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della L. 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni;
12. esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989; tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici¹⁸
13. esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989;
14. impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della L. 640/1979;
15. opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
16. modifiche ai prospetti degli edifici;
17. gli spietramenti e la bonifica dei terreni ad utilizzazione agricola.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Legisl. n° 490 del 29/10/1999¹⁹; in tal caso sono soggetti a concessione.

¹⁷ fino all'adeguamento della L.R. 23 alla L. 662 (art.2 comma 60, punto 17) le opere indicate ai punti 1 e 2 sono soggette al regime autorizzativo.

¹⁸ art 9, comma 1, L. 122/89 (l. Tognoli), come modif. da art. 17 comma 90, L 15/5/97, n° 127

¹⁹ *T.U delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.*

Nel caso di opere da eseguirsi 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 l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

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 dell'U.T., regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito di chiedere una autorizzazione edilizia; eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.

L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Art. 30 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE²⁰

Non sono soggette ad autorizzazione:

- a) le opere interne, come definite all'art.12, lettera p), comprese quelle equiparate²¹;
- b) le opere di manutenzione ordinaria;
- c) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- d) la posizione di tende, non aggettanti sul suolo pubblico, a servizio di edifici esistenti;
- e) i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- f) le opere di assoluta urgenza ed indefferibilità ordinate dal Sindaco;
- g) le strutture, gli impianti, gli edifici destinati alla difesa militare e le opere ad essi equiparate;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso non contemplati dall'art. 11 della L.R. 23/85 e dall'art. 10 della L. 10/77;
- i) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato²²;
- j) il rifacimento di manti stradali, la posa in opera o il taglio di alberi²³;

Nei casi attinenti alle **opere interne**,²⁴ contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare all'Ufficio Tecnico comunale una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa a termine di legge.

²⁰ Art. 15 LR 23/85

²¹ Art. 7, comma 1°, L. 13/89

²² Art. 7, L. 94/82

²³ Tuttavia il taglio o l'alterazione di olivi e di sughere sono subordinate al parere favorevole dell'Assessorato regionale competente (D.L.L. 475/45 e L. 759/56)

²⁴ Art.15, comma 3, LR 23/85

Art. 31 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile dell'U.T. dall'avente titolo; alla richiesta devono essere allegati, in quanto necessari, i seguenti documenti:

- a) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- b) documentazione catastale riportante gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- c) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno una sezione significativa, con l'indicazione, attraverso adeguate campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
- d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate;
- e) in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
- f) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n° 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- g) 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;
- h) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76);
- 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) 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 (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente);
- k) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc. richiesti dalla legge;
- l) nomina ed accettazione di un tecnico abilitato per la Direzione dei Lavori.

Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (210 x 297 mm) 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.

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.

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. 32 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO

Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione sostitutiva, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

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. 33 - RILASCIO E DECADENZA

Il Responsabile dell'U.T., entro 45 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.

Le determinazioni del Responsabile 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..

L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Responsabile dell'U.T. 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.*

Negli altri casi di cui all'art. 29, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia., si intende altresì accolta qualora il Responsabile non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

In tale evenienza gli interessati devono comunicare l'inizio dei lavori previa nomina del Direttore dei Lavori.

Le disposizioni precedenti non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 11/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e per interventi in sanatoria per i quali si seguono le disposizioni della L.28 febbraio 1985, n° 47 con le modifiche introdotte dalla L.23 dicembre 1996 n° 662²⁵

I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il Responsabile dell'U.T. faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

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

²⁵ art 37- art 44 L. 12 dicembre 1996, n° 662

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 dell'U.T. con apposito atto e comunicata agli interessati.
In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

CAPO VIII° - ASSEVERAZIONE

Art. 34 - INTERVENTI OGGETTO DI ASSEVERAZIONE ²⁶

I seguenti interventi, in alternativa alla richiesta di autorizzazione, sono subordinati alla denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della L. 24 dicembre 1993, n° 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagome dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate, non prospettanti viabilità e suoli pubblici;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) le opere interne, come definite all'art.12, lettera p);
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Quanto sopra non si applica nei caso di immobili:

- ◇ vincolati ai sensi "T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" di cui al Decr. Legislativo n° 490 del 29/10/1999;
- ◇ 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;
- ◇ segnalati nell'elenco dei Beni culturali predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.

Art. 35 - MODALITÀ DELL'ASSEVERAZIONE

Nei casi di cui all'articolo precedente, 20 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla domanda, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari

²⁶ Art. 4, comma 7, L. 4/12/93 n° 493 come modificato dall'art. 2, comma 60, L. 23/12/96, n° 662.

Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine di validità di anni tre.

CAPO IX° - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 36 - DEROGHE

Il Responsabile dell'U.T., sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle del P.U.C. con la procedura di cui all'art.16 della Legge 6/8/1867, n° 765.

La deroga potrà essere concessa soltanto agli Enti pubblici che ne facciano richiesta per la costruzione di edifici od impianti di proprietà pubblica permanentemente destinati al raggiungimento dei loro fini istituzionali.

Non sono tuttavia derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. anche mediante il ricorso alle leggi statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

Art. 37 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico, le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

E' altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

Art. 38 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso²⁷ è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi del T.U. di cui al D.Legisl. 490/99, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 45/89 o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

²⁷ Art. 11 L.R. 11 Ottobre 1985, n° 23

Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio all'Ufficio Tecnico di una relazione predisposta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/85.

Art. 39 - TITOLARITA' DELLA C.E. - VOLTURE

La concessione è strettamente personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

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 ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, né modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 40 - PUBBLICITÀ DELLE C.E. ED AUTORIZZAZIONI

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio comunale, per 15 giorni consecutivi, a decorrere dal secondo giorno non festivo successivo alla data del rilascio, di un estratto delle medesime dal quale dovranno risultare l'oggetto, la data della concessione, il titolare e la località in cui saranno realizzate le opere.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali delle concessioni e delle autorizzazioni e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio qualora in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.

Art. 41 - RISPETTO DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI VIGENTI

La progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi nel territorio comunale dovranno essere rispondenti alle norme del presente Regolamento Edilizio, del Regolamento d'igiene e polizia comunale, nonché a quelle imposte da specifiche leggi e relativi regolamenti di attuazione, in relazione alla loro destinazione, utilizzazione, ubicazione, importanza e caratteristiche costruttive; con particolare riferimento, tra l'altro, alla prevenzione incendi, alla pubblica incolumità, alla tutela delle acque e dell'ambiente dall'inquinamento, alla eliminazione delle barriere architettoniche, alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici ed architettonici, nonché alla normativa vigente in materia di edifici a carattere collettivo e sociale.

A tal fine il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni comunali sarà condizionato dallo ottenimento delle prescritte approvazioni e nulla-osta delle autorità competenti, nei termini e con le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.

Art. 42 - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Non è consentito, ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 1150/42 il rilascio della concessione edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle e a fornire per esse congrue garanzie.

Art. 43 - OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.

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

CAPO X° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 44 - INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

Per le nuove costruzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle due parti.

Il concessionario è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario medesimo o dal costruttore, o dal tecnico incaricato dalla Direzione dei lavori, entro 8 giorni dallo effettivo inizio degli stessi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di un anno dalla data del rilascio della concessione o dell'autorizzazione; i lavori si intendono iniziati quando risultino intrapresi, singolarmente o contestualmente, i lavori di demolizione, di scavo, di sbancamento e di fondazione.

Art. 45 - VARIANTI AL PROGETTO

Le varianti al progetto approvato possono essere:

- a) *essenziali*
- b) *non essenziali.*

VARIANTI ESSENZIALI

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

- ◇ il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti;
- ◇ gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- ◇ ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

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

VARIANTI NON ESSENZIALI

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85.²⁸

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 alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della L. n° 47/1985.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Responsabile dell'U.T. di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti non essenziali non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della L. 28/1/1977, n° 10.

DOCUMENTAZIONE

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

- a) per le varianti essenziali: gli stessi elaborati richiesti per la concessione, per quanto necessari ad una sufficiente documentazione e descrizione delle opere da eseguirsi in variante;
- b) per le varianti non essenziali:
 - ◇ domanda al Responsabile dell'U.T.;
 - ◇ 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 per la concessione, nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.

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.

Art. 46 - SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile dell'U.T. e dovrà predisporre tutti i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro e dovrà eseguire le opere necessarie a garantire la sicurezza dei siti d'opera e degli impianti di cantiere, la solidità degli scavi, delle parti in costruzione, delle recinzioni; in caso di inadempienza il Responsabile dell'U.T. provvederà a spese dell'interessato.

Il proprietario negli stessi termini, dovrà comunicare all'U.T. comunale la ripresa dei lavori.

²⁸ Il testo dell'art. 15 della Legge n°47/85 è il seguente: *VARIANTI IN CORSO D'OPERA Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n°1089, e 29/6/1939, n°1497, e successive modificazioni e integrazioni Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5181 1978, n°457. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

Art. 47 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZ. DI CONFORMITA'

Il termine dell'ultimazione delle opere è prefissato dalla concessione, e comunque non potrà superare i seguenti termini dalla data della dichiarazione d'inizio lavori:

- ◇ 3 anni per le C.E. e le asseverazioni;
- ◇ 1 anno per le autorizzazioni.

Ai fini dell'art. 17 della L. 765/67, una costruzione si considera "ultimata" allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la **denuncia di ultimazione dei lavori** e la **dichiarazione di conformità**, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, da cui risulti che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e dalle particolari norme in materia, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché rispondente alle norme igienico-sanitarie, e a quelle sulla sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.

Art. 48 - CERTIFICATI DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di *restauro e risanamento conservativo*, devono essere rilasciati, a seguito dell'ultimazione, i seguenti:

1. **Certificato di abitabilità**, nel caso di edilizia residenziale;
2. **Certificato di agibilità**, nel caso di edilizia non residenziale.

Tali certificati attestano che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio.

Nessun edificio oggetto degli interventi di cui al primo comma o oggetto di una nuova destinazione d'uso, può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza che sia stato ottenuto il certificato di abitabilità o di agibilità.

Il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato dall'esecuzione di opere comporta il rilascio di una nuova licenza di abitabilità o agibilità solo se rilevante sotto il profilo igienico-sanitario.

RICHIESTA

I suddetti certificati devono essere richiesti dal concessionario per iscritto, su carta legale, a seguito dell'ultimazione dei lavori, allegando:

- a) la dichiarazione di conformità di cui all'art. precedente;
- b) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali e, se dovuti, dei contributi di cui alla legge n° 10/77;
- c) certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), qualora richiesto; in attesa del sopralluogo dei VV.FF. può essere prodotta, una dichiarazione a firma di un tecnico abilitato, attestante il rispetto della normativa di sicurezza antincendio, finalizzata all'esercizio provvisorio dell'attività;
- d) certificati di collaudo statico per le opere in cemento armato o struttura metallica,

- e) la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con attestazione dell'avvenuta presentazione presso l'U.T.E., settore Urbano;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte, a termine dell'Art. 9 L. 46 del 05/03/90 o certificati di collaudo se necessari.

TEMPI E MODI DI RILASCIO DEL CERTIFICATO²⁹

Entro **30 giorni** dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco, quale ufficiale di governo, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio della Amministrazione comunale, trascorsi **45 giorni** dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata; in tal caso, l'autorità competente nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine prefissato può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

L'autorizzazione all'abitabilità e agibilità può essere rilasciata nonostante siano state accertate difformità rispetto al progetto approvato, purché queste ultime siano attinenti a parti estranee alla salubrità dell'edificio (tali, cioè, da non incidere su profili igienico-sanitari).

Art. 49 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZ. DI INABITABILITÀ

Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso; tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione del controllo d'ufficio, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o riportato nella dichiarazione di conformità.

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

- ◇ condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- ◇ alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- ◇ insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m., media 2,40);
- ◇ 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.

²⁹ Regolamento di cui al DPR 22/04/94 n° 425

Art. 50 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE

Spetta al Responsabile dell'U.T. comunale far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari; per dette opere saranno adottate le disposizioni di cui al Capo I° della Legge n° 47/85 ed al Capo I° della L.R. n° 23/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 51 - TOLLERANZE

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 3% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla L. 1089/39 e in edifici soggetti da vincoli inderogabili.

Art. 52 - PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI

Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abuso che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione, da dimostrare da parte dell'interessato.

Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'Art. 15 della L.R. 23/85, abusivamente eseguite, è di 5 anni, da dimostrare da parte dell'interessato.

E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85.

Art. 53 - RESPONSABILITA'

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono, altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 15 della Legge 47/85, fornendo al Responsabile dell'U.T. contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa; in

caso contrario il Responsabile dell'U.T. segnala al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Art. 54 - VIGILANZA e CONTROLLO³⁰

L'Amm/ne Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel proprio territorio; l'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- ◇ Funzionari degli Uffici Tecnici Comunali;
- ◇ Vigili urbani.
- ◇ Tecnici incaricati

A tale scopo la concessione o l'autorizzazione, o altra documentazione sostitutiva, e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri, in orario di lavoro, ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo, in presenza del concessionario o del costruttore o di loro delegati.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'Art. 21 della L.R. 23/85, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del Comune interessato, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza ed allo Assessorato Regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il Titolare dell'immobile, l'Assuntore dei lavori, il Progettista ed il Direttore dei lavori.

Gli organi predisposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del Progettista e del Direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore Regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Responsabile dell'U.T. ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

³⁰ Atermine dell'art. 20 della LR 23/85

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, Responsabile dell'U.T. ne dà notizia all'Assessore Regionale degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Art. 55 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleobotanico, paleontologico, storico-artistico o archeologico, il Committente, il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente all'Amm/ne Comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; la disposizione di cui al presente comma si applica anche nel caso di resti umani.

Il Concessionario, il Direttore dei Lavori, il Costruttore sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'U.T. ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

CAPO XI° - PIANI ATTUATIVI

Art. 56 - DEFINIZIONE

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. La loro predisposizione è obbligatoria per l'edificazione nelle zone omogenee classificate "C,D,F,G" e negli ambiti previsti dalle norme di attuazione del P.U.C.

Rientrano fra questi:

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (*le lottizzazioni*);
- i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- i piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- i programmi integrati.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati, in particolare, dagli art. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i P.I.P dalla L. 865/71; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale dalla L.R. 16/94; i programmi integrati dei centri storici dalle leggi L.R. 16/94 e L.R. 23/00.

Art. 57 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA.

Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

RICHIESTA

I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita preventiva autorizzazione a procedere all'Amministrazione Comunale. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.

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.

La documentazione minima da allegare alla richiesta di approvazione del piano, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del P.U.C., è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) estratto del P.U.C., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) 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.;
- c) estratto della cartografia comunale e planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, (con l'individuazione di un caposaldo fisso) comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
- d) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguiti nei punti più rilevanti (almeno 2);
- e) documentazione fotografica, formato $\geq 10 \times 15$, 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, tutto debitamente quotato, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
2. sezioni e profili d'insieme in scala 1:500; con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
3. tipologie edilizie in scala 1:200, sezioni stradali-tipo in scala 1:50;
4. 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, eventuale impianto di depurazione, ecc.);
5. Norme tecniche di attuazione.
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;
 - b) superficie catastale;
 - c) superficie territoriale St. (qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea);
 - d) superficie fondiaria Sf;
 - e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto,
 - f) superficie coperta Sc e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) superficie coperta Sc e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

- h) indice di copertura di progetto $I_c = S_c/S_f$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale; verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti relativi all'erogazione dei servizi, 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 ed in particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

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

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- a) l'analisi del contesto ambientale e in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- b) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla normativa urbanistica vigente;
- c) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alle opere di urbanizzazione;
- d) l'illustrazione del programma di attuazione del piano, i costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, lo studio di compatibilità paesistico ambientale quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.U.C., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un'area è subordinata alla stipula di una convenzione il cui schema è allegato alla domanda a lottizzare, con la quale il lottizzante assume per sé, e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del lottizzante, della esecuzione delle opere medesime entro termini stabiliti;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal Piano Urbanistico comunale e comunque non inferiore agli standard di legge;
- c) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- d) la redazione da parte del lottizzante, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- e) la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- f) la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;
- g) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- h) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;
- i) le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello di indicizzare annualmente le fidejussioni;
- j) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del Piano di lottizzazione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

- **Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:** è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., 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.
- **Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici,** nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.
- **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.

- **Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3)** del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali Enel, Telecom, ecc.
- **Altri nulla-osta ed autorizzazioni** di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

APPROVAZIONE

I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 45/89 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 e deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

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.

Art. 58 - LOTTIZZAZIONI ATTUATE A STRALCI

Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero comparto di intervento o nell'unità territoriale minima prevista dal P.U.C, uno o più lottizzanti possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. n° 20/91.

In detta ipotesi i proprietari interessati dovranno predisporre:

- a) lo studio urbanistico dell'intero comparto edificatorio, in conformità alla normativa vigente, da sottoporsi ad approvazione dell'Amm/ne Comunale che adotterà specifica deliberazione consiliare;
- b) il progetto stralcio interessante esclusivamente le loro proprietà, a seguito dell'approvazione del piano generale di cui sopra.

Al piano stralcio dovrà essere allegato il prospetto di ripartizione, nell'ambito dell'unità territoriale minima, delle aree a diversa utilizzazione e destinazione tra le proprietà aderenti e non; detta ripartizione dovrà essere rispondente alle quote percentuali d'incidenza dell'estensione delle diverse proprietà; è consentito il criterio di compensazione per le aree a diversa utilizzazione.

I successivi piani stralcio dovranno essere in linea col piano generale approvato; le eventuali varianti proposte dovranno essere coordinate con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Art. 59 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO³¹

L'Amm/ne Comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di 120 giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune può provvedere alla lottizzazione d'ufficio; il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amm/ne Comunale riterrà di apportare, è notificato ai proprietari con invito ad accettarlo od a presentare eventuali modifiche entro 30 giorni.

In questo caso il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree, per l'ordinata attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 60 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita per le lottizzazioni private, 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.

Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865.

Nell'ambito del P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

APPROVAZIONE

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con deliberazione del C.C. e con le procedure della L.R. n. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 61 - PIANI DI RECUPERO

DEFINIZIONE E OBIETTIVI

Il Piano di Recupero, di cui alla Legge 5 agosto 1978 n° 457, è uno strumento attuativo teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi nelle "Zone di Recupero", individuate dal P.U.C. o dal Consiglio Comunale in qualsiasi zona territoriale omogenea.

I Piani di recupero hanno lo scopo di:

³¹ A termine dell'art. 28 della L. 1150/42

- a) contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso mediante interventi di riqualificazione urbanistica, verificando l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie ed individuando, nell'ambito interessato dal Piano gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione
- b) migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi in dispensabili a consentire lo svolgimento adeguato delle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- c) favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del Centro Storico, la permanenza dei residenti e l'integrazione sociale e funzionale;
- d) adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con la struttura dell'organismo e del contesto attuale in cui gli stessi ricadono.

A termine dell'art. 28 della L. 457/78 i piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti nelle zone di recupero, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni presentate.

Art. 62 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle "Zone di Recupero", rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare al Comune, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, proposte di Piani di Recupero.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con, in particolare, i calcoli ed i dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati e il lavoro di indagine effettuato;
- 2) Planimetria stralcio del P.U.C. con l'individuazione della zona di Recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati dalla proposta di piano;
- 3) Planimetria, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;
- 4) Planimetrie, in scala non inferiore a 1/500, rappresentante lo stato di fatto delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate
- 5) Planimetrie, in scala non inferiore a 1/500 contenenti le proposte progettuali ed in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento e le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.

ATTUAZIONE

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa privata e' subordinata al rilascio di concessione edilizia che potrà avvenire dopo il compimento di tutti gli adempimenti relativi alla sua formazione compresa la stipula della convenzione urbanistica tra il Comune ed i proponenti, la quale deve contenere in modo specifico:

- a) l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel Piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
- b) l'impegno della redazione, a cura e spese dei proponenti, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adeguamenti delle stesse, così come previsto nel Piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- c) l'impegno della realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b);
- d) l'impegno del versamento - alla Tesoreria comunale - all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione bancaria o copertura assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, con obbligo di indicizzazione
- e) l'impegno a corrispondere preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie deliberati dal Comune ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
- f) i termini, non superiori a 10 anni, per l'attuazione degli interventi relativi all'intero Piano di Recupero.

Ove il Comune decidesse di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero, in luogo degli obblighi di cui ai punti c), d) ed e), i proponenti devono impegnarsi a versare l'importo corrispondente al costo delle opere, ciascuno per la quota che gli compete, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 63 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE

L'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di proposte di Piani di Recupero nelle aree comprese nelle "zone di recupero".

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto, all'Albo professionale, contenente gli elaborati indicati nei precedenti articoli.

ATTUAZIONE

Il Piano di Recupero è attuato direttamente dall'Amministrazione comunale nel seguenti casi:

- a) quando si tratti di interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;
- b) quando intenda realizzare interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- c) quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;
- d) nel caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento, ricadenti all'interno di Piani di Recupero approvati, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui ai precedenti punti, in cui l'Amministrazione comunale esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, la quota di oneri specificamente adottata dal

Consiglio comunale per le aree oggetto del Piano.

Tale quota potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal Consiglio comunale ai sensi della Legge n.10/77 per la zona omogenea in cui ricade l'intervento.

Art. 64 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI NEI PIANI DI RECUPERO

Dopo l'approvazione del Piano di Recupero ed il compimento di tutti i successivi adempimenti i soggetti che ricadono in una unità minima di intervento, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la concessione edilizia entro il termine stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del Piano medesimo. Decorso inutilmente il termine di cui sopra il Comune adotta la procedura di cui al punto d) del precedente articolo.

Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui al presente Regolamento, deve essere allegato il progetto edilizio e apposito schema di convenzione edilizia od atto d'obbligo unilaterale in relazione al tipo di intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli artt.7/8 e 9, punto b), della Legge n.10/77.

Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge n.10/77 e dell'art.28 della Legge n.457/78, la concessione edilizia può essere subordinata alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art.32, ultimo comma, della citata Legge n.457/78.

TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE

Le convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono:

- a) convenzione ex artt.7 e 8 della Legge n.10/77, relativa a tutti gli interventi di recupero comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione;
- b) convenzione ex art.9, punto b), della Legge n.10/77, relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti.

I contenuti delle suddette convenzioni, specificati nelle richiamate disposizioni di legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

1. oggetto della convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli operatori degli interventi;
2. modalità di eventuale cessione in proprietà al Comune di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo in danaro;
3. caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
4. modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
5. criteri e modalità, per la locazione degli alloggi recuperati;
6. durata della convenzione;
7. obblighi nei confronti del Comune da parte dei proprietari e/o degli aventi causa;
8. garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
9. sanzioni.

Art. 65 - MISURE DI SALVAGUARDIA PER I PIANI DI RECUPERO

Dopo l'adozione del Piano di Recupero il Dirigente sospende le determinazioni sulle domande di concessione edilizia quando accerti che gli interventi sono in contrasto con le previsioni del Piano stesso. Il potere del Dirigente può essere esercitato a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del Piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.

Trascorso quest'ultimo termine il Sindaco deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di attuazione del vigente P.U.C.

In caso di adozione di modifiche al Piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.

SOMMARIO PARTE I^a

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI **2**

CAPO I° - NORME PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO	2
ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
ART. 3 - FACOLTA' DI DEROGA	2
ART. 4 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE	3

CAPO II° - UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI

ART. 5 - FUNZIONI DI INDIRIZZO - RILASCIO DEL "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA"	4
ART. 6 - PARERE PREVENTIVO	4
ART. 7 - ISTRUTTORIA E VERIFICA DEI PROGETTI	6

CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 8 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
ART. 9 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	8
ART. 10 - NOMINA E DURATA IN CARICA DEI MEMBRI	8
ART. 11 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	8

TITOLO II° - NORME PROCEDURALI **11**

CAPO IV° - TIPI D'INTERVENTO

ART. 12 - CLASSIFICAZIONE	11
a) manutenzione ordinaria	11
b) manutenzione straordinaria	11
c) restauro e risanamento conservativo	11
d) ristrutturazione edilizia	12
e) mutamento della destinazione d'uso	12
f) nuova costruzione	12
g) ampliamento	12
h) demolizione	12
i) ristrutturazione urbanistica	13
j) nuovo impianto	13
k) attrezzatura del territorio	13
l) uso e tutela delle risorse naturali	13
m) sistemazione dei terreni	13
n) arredo urbano	13
o) opere minori	14
p) opere interne	14

CAPO V° - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

ART. 13 - INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA - TRASFERIMENTI DI CUBATURA FRA I LOTTI	15
ART. 14 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	15

a) Zone territoriali omogenee:	15
b) Zona parzialmente edificata:	15
c) Destinazione urbanistica:	15
d) Spazi per attività collettive, attrezzature e servizi:	16
e) Unità territoriale minima: - <i>Stm</i> -	16
f) Superficie territoriale: - <i>St</i> -	16
g) Superficie fondiaria: - <i>Sf</i> -	16
h) Indice di fabbricabilità territoriale: - <i>It</i> -	16
i) Indice di fabbricabilità fondiaria: - <i>If</i> -	16
j) Superficie minima del lotto:	16
ART. 15 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI	16
a) definizione di superficie: <i>Su, Snr, Sp, Scm; Sn, Sa; St.</i>	16
b) superficie lorda (<i>SL</i>)	17
c) superficie coperta (<i>Sc</i>) o di sedime	17
d) indice di copertura - <i>Ic</i> -	18
e) definizione di sagoma	18
f) profilo regolatore	18
g) sviluppo del fronte	18
h) definizione di piano di un edificio	18
i) definizioni di altezze: <i>Hu, Hp, Hf e Hmax</i>	19
j) definizione di distanze e di indice di visuale libera	20
k) definizione di volumi	20
l) accessori	21
m) lunghezza massima dei prospetti	21
n) cortili	21
o) cavedio, chiostrina, pozzo luce	21
p) indice di piantumazione	21
q) larghezza e ciglio stradale	22
r) confine stradale	22
s) distanza di protezione delle strade	22
t) posti auto coperti	22
CAPO VI° - CONCESSIONE EDILIZIA	
ART. 16 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	23
ART. 17 - OPERE ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA	23
ART. 18 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA C.E. --	
DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	23
ART. 19 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	25
ART. 20 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO	28
ART. 21 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA C.E.	29
ART. 22 - ATTO DI CONCESSIONE	30
ART. 23 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA	31
ART. 24 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI	32
ART. 25 - DURATA, PROROGA, RINNOVO, DECADENZA DELLA CONCESSIONE	32
ART. 26 - SOSPENSIONE, ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	33
ART. 27 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	33
ART. 28 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER LA CONCESSIONE	34
CAPO VII° - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	

ART. 29 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	36
ART. 30 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	37
ART. 31 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	38
ART. 32 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO	39
ART. 33 - RILASCIO E DECADENZA	39
CAPO VIII° - ASSEVERAZIONE	
ART. 34 - INTERVENTI OGGETTO DI ASSEVERAZIONE	41
ART. 35 - MODALITÀ DELL'ASSEVERAZIONE	41
CAPO IX° - DISPOSIZIONI VARIE	
ART. 36 - DEROGHE	43
ART. 37 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	43
ART. 38 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	43
ART. 39 - TITOLARITA' DELLA C.E. - VOLTURE	44
ART. 40 - PUBBLICITÀ DELLE C.E. ED AUTORIZZAZIONI	44
ART. 41 - RISPETTO DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI VIGENTI	44
ART. 42 - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	45
ART. 43 - OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	45
CAPO X° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	
ART. 44 - INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI	46
ART. 45 - VARIANTI AL PROGETTO	46
a) essenziali	46
b) non essenziali	46
ART. 46 - SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI	47
ART. 47 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZ. DI CONFORMITA'	48
ART. 48 - CERTIFICATI DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	48
ART. 49 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZ. DI INABITABILITÀ	49
ART. 50 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE	50
ART. 51 - TOLLERANZE	50
ART. 52 - PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI	50
ART. 53 - RESPONSABILITA'	50
ART. 54 - VIGILANZA E CONTROLLO	51
ART. 55 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	52
CAPO XI° - PIANI ATTUATIVI	
ART. 56 - DEFINIZIONE	53
ART. 57 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA.	53
ART. 58 - LOTTIZZAZIONI ATTUATE A STRALCI	57
ART. 59 - LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO	58
ART. 60 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA.	58
ART. 61 - PIANI DI RECUPERO	58
ART. 62 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	59
ART. 63 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE	60
ART. 64 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI NEI PIANI DI RECUPERO	61
ART. 65 - MISURE DI SALVAGUARDIA PER I PIANI DI RECUPERO	62