

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI RUDA



NUOVO
REGOLAMENTO EDILIZIO

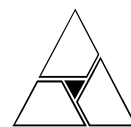
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO
(datazione degli aggiornamenti dei riferimenti a pié pagina e dell'allegato A)

.....
.....

Collaboratore e consulente per
gli aspetti normativi
p.i. Graziano Travaini

Dott ing. ANTONIO NONINO

Viale Trieste n°92 - 33100 UDINE
tel. 0432/294922 fax. 0432/504507
e-mail info@gruppo5.net
p IVA 01367100300 C.F. NNN NTN 54A07L843H



GRUPPO 5

INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

Luglio 2021

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione

SOMMARIO

PREMESSA pag 9

AVVERTENZA pag 9

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° Norme costitutive, obiettivi e contenuti generali pag 10

Art. 1 Potestà regolamentare ed inquadramento normativo generale pag 10

Art. 2 Quadro normativo specifico di riferimento per il Regolamento edilizio pag 10

Art. 3 Obiettivi e contenuti del Regolamento edilizio pag 10

Art. 4 Rapporti con la disciplina urbanistica pag 11

Art. 5 Prerogative di salvaguardia per gli edifici esistenti pag 11

CAPO II° Servizio “Edilizia Privata e Gestione del Territorio” pag 12

Art. 6 Compiti del “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” pag 12

Art. 7 Compiti del Responsabile del “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” pag 12

CAPO III° Indici, parametri e definizioni pag 14

Art. 8 Definizione e significato degli indici, parametri urbanistici e altri termini in uso nel regolamento edilizio e negli strumenti urbanistici comunali pag 14

TITOLO II° - DISCIPLINA AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Sezione 1ª – Trasparenza, riservatezza ed accesso

Art. 9 Norme generali pag 15

Art. 10 Accesso agli atti pag 15

Art. 11 Accesso agli atti delle pratiche edilizie proprie pag 15

| | | | |
|---------|--|-----|----|
| Art. 12 | Accesso agli atti delle pratiche edilizie altrui | pag | 16 |
|---------|--|-----|----|

Sezione 2^a - Attuazione indiretta degli interventi (Piani attuativi)

| | | | |
|----------------|------------------------------|-----|----|
| CAPO I° | Disposizioni generali | pag | 17 |
|----------------|------------------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|--|-----|----|
| Art. 13 | Definizione di piano urbanistico attuativo | pag | 17 |
|---------|--|-----|----|

| | | | |
|---------|--|-----|----|
| Art. 14 | Contenuti e caratteristiche generali del piano urbanistico attuativo | pag | 19 |
|---------|--|-----|----|

| | | | |
|---------|--|-----|----|
| Art. 15 | Obbligo della predisposizione di piani attuativi | pag | 19 |
|---------|--|-----|----|

| | | | |
|---------|-------------------|-----|----|
| Art. 16 | Soggetti titolati | pag | 20 |
|---------|-------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|------------------------|-----|----|
| Art. 17 | Documentazione tecnica | pag | 21 |
|---------|------------------------|-----|----|

| | | | |
|-----------------|--|-----|----|
| CAPO II° | Norme procedurali, realizzazione ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione | pag | 25 |
|-----------------|--|-----|----|

| | | | |
|---------|---------------------------------|-----|----|
| Art. 18 | Istruttoria dei progetti di PAC | pag | 25 |
|---------|---------------------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|---|-----|----|
| Art. 19 | Opere di urbanizzazione: impegni realizzativi e partecipazione agli oneri | pag | 28 |
|---------|---|-----|----|

| | | | |
|---------|------------|-----|----|
| Art. 20 | Aree verdi | pag | 29 |
|---------|------------|-----|----|

| | | | |
|------------------|--------------------|-----|----|
| CAPO III° | Convenzione | pag | 30 |
|------------------|--------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|-----------|-----|----|
| Art. 21 | Contenuto | pag | 30 |
|---------|-----------|-----|----|

Sezione 3^a – Definizioni particolari per i piani di sviluppo rurali agro-silvo-pastorali con valore di PAC

| | | | |
|---------|-------------|-----|----|
| Art. 22 | Definizione | pag | 31 |
|---------|-------------|-----|----|

| | | | |
|---------|-------------------------------------|-----|----|
| Art. 23 | Contenuti, flessibilità e procedure | pag | 31 |
|---------|-------------------------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|--------------|-----|----|
| Art. 24 | Approvazione | pag | 31 |
|---------|--------------|-----|----|

Sezione 4^a - Attuazione diretta degli interventi

| | | | |
|----------------|------------------------------|-----|----|
| CAPO I° | Disposizioni generali | pag | 32 |
|----------------|------------------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|--------------------|-----|----|
| Art. 25 | Interventi edilizi | pag | 32 |
|---------|--------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|--------------------------------|-----|----|
| Art. 26 | Area di pertinenza urbanistica | pag | 33 |
|---------|--------------------------------|-----|----|

| | | | |
|-----------------|---|-----|----|
| Art. 27 | Tipologia degli atti abilitativi edilizi | pag | 34 |
| Art. 28 | Efficacia temporale, decadenza e proroga del permesso di costruire | pag | 35 |
| Art. 29 | Irrevocabilità ed annullamento del permesso di costruire | pag | 36 |
| Art. 30 | Norme comuni a tutti gli atti abilitativi | pag | 36 |
| Art. 31 | Attività eseguibili senza titolo abilitativo edilizio espresso (edilizia libera) | pag | 37 |
| Art. 32 | Opere urgenti ed indifferibili | pag | 41 |
| Art. 33 | Soggetti titolati | pag | 43 |
| Art. 34 | Destinazione d'uso degli immobili | pag | 43 |
| Art. 35 | Documentazione tecnica | pag | 45 |
| Art. 36 | Ulteriore documentazione e pareri da allegare al progetto | pag | 48 |
| CAPO II° | Norme procedurali | pag | 52 |
| Art. 37 | Certificato di destinazione urbanistica ed attestazioni urbanistico-edilizie | pag | 52 |
| Art. 38 | Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) | pag | 52 |
| Art. 39 | Valutazione preventiva del progetto di massima | pag | 54 |
| Art. 40 | Procedimento per il rilascio del permesso di costruire | pag | 54 |
| Art. 41 | Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire | pag | 56 |
| Art. 42 | Varianti ai progetti edilizi | pag | 56 |
| Art. 43 | Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici | pag | 57 |
| Art. 44 | Voltura del titolo abilitativo | pag | 58 |
| Art. 45 | Agibilità degli edifici | pag | 59 |

Sezione 4^a - Interventi degli Enti Pubblici, su aree demaniali ed impianti di telecomunicazione

| | | | |
|---------|--|-----|----|
| Art. 46 | Accertamento di conformità per le opere pubbliche statali, regionali e provinciali | pag | 62 |
| Art. 47 | Opere pubbliche statali e regionali soggette a comunicazione di conformità | pag | 64 |

| | | | |
|---------|---|-----|----|
| Art. 48 | Opere pubbliche comunali | pag | 64 |
| Art. 49 | Attività edilizia dei privati su aree demaniali | pag | 65 |
| Art. 50 | Impianti di telecomunicazione | pag | 65 |

Titolo III° - ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI

| | | | |
|---------|--|-----|----|
| Art. 51 | Contributo di costruzione | pag | 66 |
| Art. 52 | Edilizia residenziale pubblica e interventi diretti a realizzare la prima abitazione | pag | 68 |
| Art. 53 | Modalità e termini di corresponsione della quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione | pag | 69 |
| Art. 54 | Modalità e termini di corresponsione della quota di contributo relativa al costo di costruzione | pag | 69 |
| Art. 55 | Garanzie per la corresponsione rateizzata della quota relativa alle opere di urbanizzazione | pag | 69 |
| Art. 56 | Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione | pag | 70 |
| Art. 57 | Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione | pag | 70 |

Titolo IV°- REQUISITI E MISURE DI QUALITÀ E SICUREZZA

Sezione 1ª – Prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici

| | | | |
|----------------|---|-----|----|
| CAPO I° | Norme per tutti gli edifici | pag | 71 |
| Art. 58 | Norme tecnologiche | pag | 71 |
| Art. 59 | Realizzazione di impianti a regola d'arte | pag | 71 |
| Art. 60 | Servitù pubbliche | pag | 71 |
| Art. 61 | Requisiti illuminotecnici | pag | 72 |
| Art. 62 | Requisiti acustici | pag | 72 |
| Art. 63 | Requisiti relativi ai servizi tecnologici | pag | 72 |
| Art. 64 | Requisiti relativi alle canalizzazioni | pag | 72 |
| Art. 65 | Deflusso delle acque piovane | pag | 73 |

| | | | |
|---|--|-----|---------------|
| Art. 66 | Recinzioni, cancelli e passi carrai | pag | 73 |
| Art. 67 | Tende a sporgere e serramenti | pag | 74 |
| Art. 68 | Barriere architettoniche | pag | 74 |
| Art. 69 | Coibentazione termica delle murature esterne di edifici esistenti | pag | 75 |
| CAPO II° Edifici residenziali, alberghi, uffici pubblici e privati | | | pag 77 |
| Art. 70 | Dimensione e dotazione minima | pag | 77 |
| Art. 71 | Requisiti di illuminazione per i locali di abitazione ed alberghieri | pag | 79 |
| Art. 72 | Aerazione dei locali principali e accessori | pag | 80 |
| Art. 73 | Cucina e zona cottura | pag | 80 |
| Art. 74 | Servizi igienici | pag | 80 |
| Art. 75 | Vani scale | pag | 81 |
| Art. 76 | Locali interrati, seminterrati e sottotetti | pag | 81 |
| Art. 77 | Isolamento dal gas radon | pag | 82 |
| Art. 78 | Antenne riceventi radiotelevisive | pag | 82 |
| CAPO III° Edifici e manufatti a destinazione speciale | | | pag 83 |
| Art. 79 | Locali ad uso commerciale | pag | 83 |
| Art. 80 | Depositi e magazzini | pag | 84 |
| Art. 81 | Edifici industriali ed artigianali | pag | 84 |
| Art. 82 | Prescrizioni generali antincendio | pag | 84 |
| CAPO IV° Edifici e manufatti rurali | | | pag 85 |
| Art. 83 | Edifici per il ricovero degli animali | pag | 85 |
| Art. 84 | Concimaie e serre di coltura | pag | 85 |
| Art. 85 | Silos e cisterne | pag | 85 |

Sezione 2ª - Requisiti delle costruzioni in rapporto al contesto urbano ed ambientale

| | | | |
|---------|----------------------|-----|----|
| Art. 86 | Decoro degli edifici | pag | 86 |
|---------|----------------------|-----|----|

| | | | |
|---------|-----------------------------------|-----|----|
| Art. 87 | Pitture figurative sulle facciate | pag | 86 |
|---------|-----------------------------------|-----|----|

Sezione 3^a – Edilizia sostenibile

| | | | |
|---------|---|-----|----|
| Art. 88 | Prescrizioni obbligatorie | pag | 87 |
| Art. 89 | Impianti fotovoltaici | pag | 88 |
| Art. 90 | Impianti solari termici | pag | 88 |
| Art. 91 | Verifiche del rispetto delle condizioni | pag | 89 |

Sezione 4^a – Bioedilizia

| | | | |
|---------|---|-----|----|
| Art. 92 | Principi generali per la bioedilizia | pag | 90 |
| Art. 93 | Orientamento dell'edificio | pag | 90 |
| Art. 94 | Analisi del sito | pag | 90 |
| Art. 95 | Le aree verdi | pag | 91 |
| Art. 96 | Materiali da costruzione | pag | 91 |
| Art. 97 | Verifica del rispetto delle condizioni | pag | 92 |
| Art. 98 | Normativa di riferimento per la costruzione di "tetti giardino" | pag | 92 |

Titolo V° - ESECUZIONE DELLE OPERE

| | | | |
|----------------------------|--|-----|----|
| CAPO I° Il cantiere | | pag | 93 |
|----------------------------|--|-----|----|

| | | | |
|----------|---|-----|----|
| Art. 99 | Formazione dei cantieri | pag | 93 |
| Art. 100 | Conduzione del cantiere | pag | 93 |
| Art. 101 | Demolizioni, scavi e materiali di risulta | pag | 93 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|-----|----|
| CAPO II° Conduzione dei lavori | | pag | 95 |
|---------------------------------------|--|-----|----|

| | | | |
|----------|--|-----|----|
| Art. 102 | Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi | pag | 95 |
| Art. 103 | Sgombero dei materiali | pag | 95 |
| Art. 104 | Pulizia delle strade | pag | 96 |
| Art. 105 | Rimozione di opere che occupano spazi pubblici | pag | 96 |

| | | | |
|----------------------------------|--|-----|----|
| Art. 106 | Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota | pag | 96 |
| Art. 107 | Rinvenimenti e scoperte | pag | 96 |
| CAPO III° Norme igieniche | | pag | 98 |
| Art. 108 | Serbatoi interrati di carburanti e olii combustibili | pag | 98 |
| Art. 109 | Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche | pag | 98 |

Titolo VI° - VIGILANZA E SANZIONI

| | | | |
|----------|--|-----|-----|
| Art. 110 | Responsabilità dei committenti, dei direttori dei lavori, degli assuntori dei lavori | pag | 99 |
| Art. 111 | Vigilanza urbanistico edilizia | pag | 99 |
| Art. 112 | Sanzioni | pag | 100 |

Titolo VII° - NORME FINALI

| | | | |
|----------|--|-----|-----|
| Art. 113 | Entrata in vigore del Regolamento Edilizio | pag | 101 |
| Art. 114 | Abolizione del precedente Regolamento Edilizio | pag | 101 |
| Art. 115 | Varianti al Regolamento Edilizio | pag | 101 |

ALLEGATI

ALLEGATO A) Indici urbanistici, indici edilizi, definizioni generali con rappresentazioni grafiche

PREMESSA

Il quadro normativo di riferimento per i regolamenti edilizi comunali (comunitario, nazionale e regionale), in linea con le sempre maggiori esigenze della Società civile, è caratterizzato da una continua e rapida evoluzione tesa sempre più ad assicurare maggiore qualità e sicurezza del prodotto edilizio e dell'attività di produzione dello stesso, anche nell'intento di attuare quel dettato costituzionale che impone allo Stato di determinare quei *“livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale”*.

Il frequente modificarsi con sempre maggiori specificazioni del quadro di riferimento generale, determina una maglia di regole minuziosa ed approfondita che, se da un lato tende come detto ad adeguare il prodotto edilizio ed il suo processo di formazione alle nuove esigenze della società, dall'altra comprime sempre di più la potestà regolamentare in capo al Comune.

Inoltre alcuni specifici ambiti della materia edilizia e della trasformazione del territorio (progettazione, competenze, atti abilitativi, sicurezza, vigilanza, etc ..) sono stati più volte oggetto di ripensamenti, cambiamenti di indirizzi ed impostazioni normative da parte degli Enti sovraordinati (Comunità Europea, Stato, Regione), aggravando ulteriormente il compito di adeguamento normativo da parte del Comune.

Questa complessa situazione ha peraltro condizionato la stessa Regione che per decenni, nonostante varie norme legislative della stessa lo imponessero, non è riuscita ad emanare quel *“regolamento edilizio tipo”* che avrebbe costituito la matrice sulla base della quale i Comuni avrebbero dovuto impostare il proprio regolamento comunale. Tentativo questo che da qualche tempo è iniziativa anche da parte del legislatore statale, ma che al momento non ha effetti concreti sull'attività normativa degli Enti locali, né pare ne abbia in un futuro prossimo.

Pertanto, tenuto presente il particolare e complesso contesto testé illustrato, ma richiamati comunque gli specifici compiti affidati dalla vigente legislazione regionale in materia (L.R. 19/2009) ed in applicazione degli art. 14 dello Statuto comunale, il presente Regolamento edilizio:

- delinea in modo chiaro ed esauriente i percorsi (procedimenti), le attività, gli atti, i soggetti, i requisiti, le responsabilità ed ogni altra attività che riguardi la materia edilizia e la trasformazione del territorio, in modo da conformare l'azione dell'Amministrazione comunale ai principi cui la stessa è chiamata ad osservare *“di sussidiarietà, pubblicità e massima trasparenza”*.
- limita le disposizioni regolamentari di competenza comunale alle attività e funzioni che il quadro normativo sovraordinato ha specificatamente o residualmente demandato al Comune, evitando, il più possibile, di trascrivere nel testo del Regolamento edilizio norme già definite dal quadro normativo sovraordinato, che potrebbero nel tempo subire modifiche e/o sostituzioni;
- richiama nel testo del Regolamento edilizio la *“norma sovraordinata vigente”*, necessaria a disciplinare in modo completo l'argomento, trascrivendone il suo contenuto a piè pagina. Con tale modalità, essendo per definizione il *“riferimento a piè pagina”* soltanto una *“facilitazione”* alla comprensione del testo della norma, ne è dallo stesso formalmente escluso, con la conseguente possibilità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, senza la necessità dell'approvazione di una specifica e formale variante, di provvedere al suo aggiornamento ogni qualvolta necessario. Analogamente potranno essere aggiornate, senza la necessità di approvazione di variante, le definizioni, le rappresentazioni grafiche di applicazione dei parametri contenute nell'allegato A di determinazione regionale, ogni qual volta le stesse dovessero essere modificate da parte della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

AVVERTENZA

Le annotazioni a piè pagina non hanno valore regolamentare diretto, ma costituiscono richiamo di norme sovraordinate cogenti la cui piena vigenza ed aggiornamento deve essere in qualsiasi momento verificata.

Titolo I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

Norme costitutive, obiettivi e contenuti generali

Art. 1 – Potestà regolamentare ed inquadramento normativo generale.

1. La potestà regolamentare comunale trova legittimazione nell'ambito dei poteri e funzioni conferiti ai Comuni dall'art. 117, comma 6, della Costituzione, così come declinati in sede legislativa nazionale dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (artt. 3 e 7).
2. Sulla base di detto potere, nei limiti e nel rispetto dei principi comunitari, nazionali, regionali e secondo gli indirizzi del proprio Statuto, il Comune, con il presente Regolamento edilizio, disciplina, in coerente sinergia con la strumentazione urbanistica e con gli altri regolamenti comunali vigenti, l'attività edilizia del proprio territorio.

Art. 2 – Quadro normativo specifico di riferimento per il Regolamento edilizio.

1. Il principale riferimento ed inquadramento legislativo del Regolamento edilizio è costituito dal "Codice regionale dell'edilizia"⁽¹⁾ e dal relativo regolamento di attuazione⁽²⁾, i quali, nel disciplinare in modo generale per l'intera Regione la normativa urbanistico edilizia, richiedono al Comune di dotarsi di un Regolamento edilizio adeguato alle stesse norme, e disciplinante tutti gli aspetti normativi demandati alle autonome decisioni del Comune.
2. Oltre alle disposizioni di cui al comma 1, il quadro di riferimento generale sovraordinato è costituito da tutte le altre norme (regionali, nazionali e comunitarie) che, a diverso titolo, incidono sulla disciplina dell'attività edilizia.

Art. 3 – Obiettivi e contenuti del Regolamento edilizio.

1. Gli obiettivi perseguiti dal presente Regolamento edilizio sono i seguenti:
 - a. contribuire alla promozione, al progresso e allo sviluppo della Comunità comunale, fornendo alla stessa gli strumenti necessari a migliorare la qualità sia dell'abitare che del fruire del territorio;
 - b. contribuire alla tutela, valorizzazione, ripristino e manutenzione dell'integrità territoriale e del paesaggio;
 - c. salvaguardare e valorizzare l'ambiente fisico nella sua complessità di aria, acqua e suolo;
 - d. contribuire a migliorare i servizi collettivi a favore di tutti i cittadini, con particolare riguardo alla famiglia ed alle categorie aventi particolari necessità, quali: l'infanzia, gli anziani, i portatori di handicap.
2. Il Regolamento edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive tese al rispetto del decoro urbano, della qualità ambientale, delle normative igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, in raccordo e sintonia con lo strumento urbanistico generale comunale (PRGC) e con tutte le altre norme sovraordinate che hanno attinenza con l'attività edilizia, il decoro, l'igiene, la sicurezza, la tutela dei valori ambientali ed architettonici.
3. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni sovraordinate, per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio si rinvia

⁽¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Legge regionale 11.11.2009, n° 19 e ss.mm.ii, da ultimo L.R. 06/2021.

⁽²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPRReg. 20.01.2012, n. 018/Pres e ss.mm.ii. da ultimo DPRReg. 097/2015

al contenuto delle stesse, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

Art. 4 – Rapporti con la disciplina urbanistica.

1. Le norme del presente Regolamento edilizio integrano, con disposizioni di carattere regolamentare generale, la disciplina urbanistica definita dal piano regolatore generale comunale (PRGC) e dai relativi strumenti urbanistici attuativi.
2. Le presenti norme sono da intendersi quale completamento ed integrazione, senza possibilità di modifica, della disciplina di pianificazione del territorio propria della strumentazione urbanistica. Pertanto le previsioni dello strumento urbanistico generale e dei piani attuativi, non possono essere derogate dal presente Regolamento edilizio.

Art. 5 – Prerogative di salvaguardia per gli edifici esistenti.

1. Il patrimonio edilizio esistente, in quanto tale, gode di una speciale salvaguardia prevista dall'ordinamento giuridico in materia edilizia rispetto le norme del Regolamento edilizio e della normativa urbanistica. Tale salvaguardia⁽³⁾, nel rapporto tra interesse pubblico e privato, è tesa a garantire il diritto costituzionale della libera fruizione della proprietà immobiliare privata.

⁽³⁾Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19/2009, art. 35 (Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)

1. In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall' articolo 4, comma 2 , nel rispetto della legge.

2 bis. Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti.

2 ter. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, al fine di favorire il recupero per destinazioni residenziali e alberghiere di beni storico-architettonici in stato di degrado nei loro elementi costitutivi, tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004 , è sempre consentita, qualora contestuale all'intervento di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, la saturazione del volume edilizio derivante dall'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza urbanistica e l'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche in deroga a distanze e puntuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo. Per tali edifici esistenti posti sul fronte strada è comunque ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione ai sensi dell' articolo 38, comma 1, lettera a), con cessione gratuita in favore del Comune dell'area necessaria al miglioramento della sicurezza stradale.

4. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

5. Gli interventi disciplinati dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, e devono rispettare le distanze minime previste dal codice civile e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

CAPO II°
Servizio “Edilizia Privata e Urbanistica”

Art. 6 - Compiti del Servizio “Edilizia Privata e Urbanistica”

1. Nel rispetto del principio della “distinzione-integrazione dei poteri-funzioni-responsabilità” tra la sfera politica e quella burocratica, il Servizio “Edilizia privata e Urbanistica” è l'unità operativa che svolge, per conto e a nome dell'Amministrazione comunale, tutte le attività tecnico-amministrative, riguardanti la materia urbanistica ed edilizia privata.
2. La definizione dei compiti spettanti al “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” e l'organizzazione generale dello stesso, sono stabiliti dal “regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi”⁽⁴⁾.

Art. 7 - Compiti del Responsabile del “Servizio Edilizia privata e Urbanistica”.

1. Il Responsabile del “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” è il soggetto a capo della relativa unità operativa, ai sensi degli artt. 52, dello Statuto Comunale e dell'art. 9 del “Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi”.
2. Al Responsabile del “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” compete la gestione finanziaria e amministrativa dell'unità operativa, nonché l'adozione di tutti gli atti, di competenza dell'ufficio, che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, ivi compresi il rilascio degli atti abilitativi edilizi⁽⁵⁾.
3. Nella specifica materia edilizia e urbanistica, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede alla gestione del personale e delle attività dell'ufficio, fornendo gli indirizzi, le interpretazioni e le modalità di svolgimento delle attività tecnico-amministrative.
4. Ai sensi dell'art. 9 del “Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi”, spetta al responsabile del “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” l'emanazione dei provvedimenti abilitativi edilizi richiesti dai privati, nonché quelli di accertamento di conformità e compatibilità urbanistiche degli interventi pubblici.

⁽⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 122 del 15.06.1999, e ss.mm.ii., da ultimo modificato con delibera di Giunta comunale n. 71/2016.

⁽⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

- L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 22 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

“1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Sindaco o dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, in relazione alle competenze individuate dallo statuto comunale, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.”

- Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei Servizi. Art 9 (Responsabili dei servizi)

“I responsabili dei servizi, in conformità a quanto stabilito dalla legge, dallo Statuto e dai Regolamenti nonché nell'ambito delle direttive e degli indirizzi degli organi di governo, godono di autonomia nell'organizzazione degli uffici cui sono preposti e sono direttamente responsabili dell'andamento dei Servizi di cui sono a capo e della gestione delle risorse economiche, di personale e strumentali ad essi assegnate.

2. Spetta ai responsabili dei servizi, nei limiti delle attribuzioni delle unità organizzative cui sono preposti, l'emanazione di tutti gli atti di gestione, che comportino l'esercizio di poteri anche discrezionali non tecnici e cioè:

---- omissis ----

d) l'emanazione di provvedimenti di autorizzazione, licenza, concessioni e simili, il cui rilascio sia subordinato alla mera verifica dei presupposti di fatto e di diritto e della regolarità e completezza del procedimento istruttorio, quali concessioni edilizie, autorizzazioni commerciali, occupazioni di suolo pubblico, in cui sia richiesta da parte del responsabile anche una valutazione di carattere discrezionale. Non rientrano in tali atti le locazioni di beni patrimoniali disponibili.
omissis ----...

5. Salvo specifica nomina di altro dipendente, ai fini delle disposizioni e norme sul procedimento amministrativo ⁽⁶⁾, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico assume, per ogni singolo procedimento, il ruolo di responsabile unico del procedimento (RUP), designando, se del caso, anche il dipendente cui viene affidata l'istruttoria.
6. Spetta al RUP, tenuto conto degli indirizzi interpretativi assunti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, esprimersi sulla rispondenza delle opere e dei progetti alle disposizioni e norme legislative, regolamentari e di pianificazione ed in generale sulla legittimità degli stessi.

⁽⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Legge 7 agosto 1990, n° 241(Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e ss. mm. ii.,

CAPO III°
Indici, parametri e definizioni

Art. 8 – Definizione e significato degli indici, parametri urbanistici e altri termini in uso nel regolamento edilizio e negli strumenti urbanistici comunali

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento edilizio, dello strumento urbanistico generale (PRGC) e dei piani attuativi (PAC), gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché gli altri termini tecnici in uso, si intendono definiti secondo definizioni ed rappresentazioni grafiche di cui all'allegato A al presente Regolamento edilizio.

TITOLO II°
DISCIPLINA AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL
TERRITORIO

Sezione 1^a
Trasparenza, riservatezza ed accesso

Art. 9 – Norme generali

1. Nel rispetto delle norme generali di legge e di regolamento che regolano la materia⁽⁷⁾, l'attività dell'Ufficio Tecnico è improntata al principio di trasparenza e di libero accesso agli atti tecnico-amministrativi, salvaguardando il diritto di riservatezza che la legge riconosce ad ogni singolo cittadino.
2. Il diritto di accesso può essere esercitato anche tramite persona delegata secondo le modalità previste dal regolamento comunale per l'esercizio del diritto di accesso⁽⁸⁾.
3. Tutti gli atti pubblici, o comunque assoggettati a pubblicità obbligatoria, ivi compresa tutta la strumentazione urbanistica sia generale che attuativa, nonché i relativi regolamenti o disposizioni di carattere generale assunte dall'Amministrazione comunale in materia edilizia, urbanistica e ambiente, sono acquisiti dagli interessati mediante accesso informale.

Art. 10 – Accesso agli atti

1. Chiunque può richiedere l'accesso agli atti di competenza e/o detenuti dall'Ufficio Tecnico quando dimostri un interesse diretto, concreto e attuale corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso.
2. Le modalità dell'esercizio del diritto di accesso, sia formale che informale, sono quelle stabilito dal relativo regolamento comunale e dalle leggi che lo riguardano.
3. Per ogni istanza di accesso è verificata, da parte dell'incaricato dell'Ufficio Tecnico, la sussistenza di controinteressati alla richiesta stessa.
4. In presenza di controinteressati la richiesta d'accesso potrà essere soltanto formale.

Art. 11 – Accesso agli atti delle pratiche edilizie proprie

1. Il cittadino intestatario o cointestatario di una pratica edilizia, che al momento della richiesta di accesso agli atti contenuti nella stessa mantiene i diritti reali sugli immobili interessati, non ha la necessità di dimostrare l'esistenza dell'interesse all'accesso di cui all'articolo 10, comma 1 e può accedervi anche per il tramite di persona a ciò dallo stesso delegata.

Art. 12 – Accesso agli atti delle pratiche edilizie altrui

⁽⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

- Legge 7.08.1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);

- DPR 12.04.2006, n. 184 (Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi) e ss.mm.ii...

⁽⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: "Regolamento comunale relativo alla modalità del diritto di accesso ai documenti amministrativi", approvato con delibera del Consiglio comunale n. 64 del 13.11.1997, e ss.mm.ii, da ultimo modificato con del. CC n. 15 del 11.03.2004.

1. Per l'accesso agli atti di pratiche edilizie intestate a terzi, la relativa richiesta, che non può che essere formale, riporta le ragioni della stessa atte a dimostrare l'interesse di cui all'articolo 10, comma 1.
2. In tali casi è attivata la procedura di consultazione dei controinteressati prevista dalla normativa di settore ⁽⁹⁾

⁽⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPR 12.04.2006, n. 184 (Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi), artt. 3 e 4:

“Art. 3.- Notifica ai controinteressati

1. Fermo quanto previsto dall'articolo 5, la pubblica amministrazione cui è indirizzata la richiesta di accesso, se individua soggetti controinteressati, di cui all'articolo 22, comma 1, lettera c), della legge, è tenuta a dare comunicazione agli stessi, mediante invio di copia con raccomandata con avviso di ricevimento, o per via telematica per coloro che abbiano consentito tale forma di comunicazione. I soggetti controinteressati sono individuati tenuto anche conto del contenuto degli atti connessi, di cui all'articolo 7, comma 2.

2. Entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma 1, i controinteressati possono presentare una motivata opposizione, anche per via telematica, alla richiesta di accesso. Decorso tale termine, la pubblica amministrazione provvede sulla richiesta, accertata la ricezione della comunicazione di cui al comma 1.

Art. 4.- Richiesta di accesso di portatori di interessi pubblici o diffusi

1. Le disposizioni sulle modalità del diritto di accesso di cui al presente regolamento si applicano anche ai soggetti portatori di interessi diffusi o collettivi.”

Sezione 2^a
Attuazione indiretta degli interventi (Piani attuativi)

CAPO I°
Disposizioni generali.

Art. 13 – Definizione di piano urbanistico attuativo

1. Il piano urbanistico attuativo, nella legislazione regionale denominato piano attuativo comunale (PAC)⁽¹⁰⁾, è uno strumento urbanistico che attua le previsioni del piano regolatore generale comunale (PRGC), approfondendo e dettagliando i contenuti delle stesse.
2. Il PAC può apportare modifiche al PRGC nei limiti di flessibilità che lo stesso prevede, ai sensi della vigente normativa regionale⁽¹¹⁾.

⁽¹⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 23.02.2007, n. 5 - articolo 25 (Piani attuativi comunali).

“ 1. I Piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta comunale in seduta pubblica, secondo le modalità previste nel regolamento comunale. I PAC son adottati e approvati dal Consiglio comunale qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri comunali. ---- omissis -----”

⁽¹¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 23.02.2007, n. 5 - articoli 63 quater e 63 sexies.:

“Art. 63 quater (Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR)

1. In attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali il PAC, il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo comunque denominato ai sensi dell'articolo 25, può apportare modifiche al PRGC purché si rispettino le condizioni di cui all'articolo 63 sexies.”

Art. 63 sexies (Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici)

1. Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quelle allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:

a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite di flessibilità o, in assenza, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H;

b) l'ampliamento senza limiti delle zone agricole, forestali o di tutela ambientale, ovvero di verde pubblico o privato, nonché la modifica delle relative sotto zone;

c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;

d) l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura delle zone omogenee B e D esistenti, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore;

e) l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti;

f) l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità;

g) la revisione dei vincoli urbanistici o procedurali;

h) le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore;

i) il recepimento di Piani comunali di settore o di sentenze passate in giudicato;

j) l'attuazione delle modalità operative già previste negli strumenti urbanistici comunali per il trasferimento nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative e infrastrutturali indicate soltanto nell'ambito dei piani struttura;

k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti;

l) il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il

3. Il PAC può essere proposto su iniziativa pubblica, ovvero privata⁽¹²⁾. La sua approvazione spetta all'Amministrazione comunale, secondo le procedure previste dalla normativa regionale in materia⁽¹³⁾ e, qual ora approvato, del regolamento comunale di funzionamento della Giunta Comunale in seduta pubblica⁽¹⁴⁾.
4. La legge prevede che il Comune, su richiesta del proponente il PAC di iniziativa privata, possa attribuire all'atto di approvazione del PAC valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti⁽¹⁵⁾.

rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d'uso, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore.

2. Il progetto di variante e la relazione sottoscritta dal progettista incaricato che assevera il rispetto delle fattispecie di cui al comma 1 sono adottati dal Consiglio comunale con propria deliberazione, depositata con i relativi elaborati progettuali presso la segreteria comunale per la durata di trenta giorni effettivi affinché chiunque possa prendere visione di tutti i suoi elementi. Del deposito viene dato avviso dal Comune sul Bollettino ufficiale della Regione, nonché mediante pubblicazione nell'Albo comunale, nonché sul sito web del Comune.

3. Entro il periodo di deposito chiunque può presentare al Comune osservazioni alla variante. Nel medesimo termine i proprietari degli immobili vincolati dalla variante possono presentare opposizioni sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi specificatamente in sede di approvazione.

4. Prima dell'approvazione della variante il Comune:

a) (ABROGATA);

b) raggiunge con le Amministrazioni competenti le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, previsti dalla variante adottata, nonché le intese necessarie con gli altri Enti pubblici, ai quali leggi statali o regionali attribuiscono speciali funzioni di pianificazione territoriale, ai fini di eventuali mutamenti di destinazione di beni immobili rientranti nella competenza degli enti stessi;

c) (ABROGATA);

d) (ABROGATA);

e) acquisisce i pareri previsti dalle normative di settore in materia igienico-sanitaria e sicurezza qualora la variante incida sulle specifiche discipline.

5. Decorsi i termini ed espletate le procedure di cui ai commi 2, 3 e 4, il Consiglio comunale si pronuncia sulle opposizioni e osservazioni presentate al Comune, introduce le eventuali modifiche conseguenti alle prescrizioni ministeriali e alle intese con gli Enti di cui al comma 4 e approva la variante o decide la sua rielaborazione e riadozione anche parziale. La riadozione è necessaria quando le modifiche comportino, ai sensi dell' articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), ulteriori vincoli preordinati all'esproprio o di inedificabilità assoluta.

6. Copia della variante approvata e della relativa deliberazione divenuta esecutiva è inviata in forma digitale all'Amministrazione regionale per il trattamento dei dati a fini istituzionali. Con provvedimento del Direttore centrale competente in materia di pianificazione territoriale, per finalità di aggiornamento della banca dati regionale, sono definiti i criteri di redazione e di inoltro degli elaborati informatici, nonché di profilatura degli utenti per l'accesso alla piattaforma.

7. La variante al piano regolatore entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione, a cura del Comune, dell'avviso della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione della variante stessa.

8. Le varianti di cui al presente articolo sono assoggettate alla valutazione ambientale strategica e alla valutazione di incidenza secondo quanto disposto dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), dal decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), e dalla disciplina regionale di settore, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

9. Le varianti di cui al presente articolo possono comportare anche un adeguamento della rappresentazione grafica della strategia di piano ove necessarie per motivi di coerenza con le contestuali modifiche della parte di piano operativa.

⁽¹²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: vedi L.R. 23.02.2007, n. 5, art. 25 (Piani attuativi comunali); DPRg. 20.03.2008, n. 086/Pres, artt. 7, 8, 9; L.R. 21.10.2008, n. 12 – artt. 3e 4.

⁽¹³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: (vedi nota a piè pagina riferita all'art. 13, comma 1).

⁽¹⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE tale Regolamento non è stato approvato.

⁽¹⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. n. 5/2007, articolo 25 (Piani attuativi comunali):

Art. 14 – Contenuti e caratteristiche generali del piano urbanistico attuativo

1. Il PAC, oltre ad attuare ed approfondire le previsioni del PRGC, deve:
 - a) tendere ad una ottimale utilizzazione spaziale del territorio nel rispetto dei principi generali su cui si fonda l'edilizia sostenibile e la bioedilizia di cui al titolo IV, sezione 3^a e 4^a;
 - b) analizzare e valutare preliminarmente le opere di urbanizzazione, i servizi e le infrastrutture esistenti, sia interne che esterne all'ambito d'intervento, sulle quali andrà ad incidere il nuovo insediamento in modo da verificarne l'adeguatezza e la capacità a sostenere il nuovo insediamento;
 - c) nel caso venga riscontrata l'inadeguatezza delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle infrastrutture esistenti, anche esterne all'ambito di PAC ma indispensabili allo stesso, prevedere l'eventuale loro adeguamento e/o potenziamento;
 - d) assicurare una adeguata dotazione delle opere di urbanizzazione⁽¹⁶⁾ e dei servizi collettivi richiesti dalla normativa vigente e dalle necessità derivanti dalle caratteristiche qualitative e di localizzazione dell'insediamento, massimizzando l'uso degli impianti ed attrezzature esistenti.

Art. 15 – Obbligo della predisposizione di piani attuativi

1. L'utilizzazione edificatoria delle aree a tale scopo destinate dal PRGC è subordinata all'approvazione di un PAC nei casi specificatamente previsti dallo strumento urbanistico generale, nonché in quei casi in cui la legge non consente l'attuazione diretta degli interventi edilizi per l'assenza o inadeguatezza delle opere di urbanizzazione⁽¹⁷⁾ e non ci siano le

“5. Il Comune, su richiesta del proponente un PAC di iniziativa privata, può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative a tali interventi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.”

⁽¹⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

DPRReg. 20.01.2012, n. 018/Pres - Art. 5 (Elenco delle opere di urbanizzazione)

“1. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione si suddividono in urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;*
- b) spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;*
- c) nuclei elementari di verde;*
- d) rete di fognatura;*
- e) rete idrica;*
- f) illuminazione pubblica;*
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica;*
- h) rete di distribuzione del gas;*
- i) cavedi multiservizi, cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e relative infrastrutture e impianti.*

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) strade di quartiere e di scorrimento;*
- b) asili nido e scuole materne e dell'obbligo;*
- c) istituti di istruzione superiore;*
- d) chiese ed altri edifici religiosi;*
- e) impianti sportivi di quartiere;*
- f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;*
- g) aree verdi di quartiere;*
- h) opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, di interesse pubblico;*
- i) sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile.”*

condizioni per sopperire a tale carenza attraverso accordi negoziali tra l'interveniente e il Comune per la realizzazione delle opere necessarie (convenzione, atto unilaterale d'obbligo etc.)⁽¹⁸⁾, ai sensi del successivo articolo 55.

Art. 16 – Soggetti titolati

1. Per i PAC di iniziativa pubblica, i soggetti titolati a richiederne l'approvazione sono, in primis, la stessa Amministrazione comunale, nonché le altre Pubbliche amministrazioni per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di propria competenza istituzionale.
2. Per i PAC di iniziativa privata, i soggetti titolati a richiederne l'approvazione sono qualsiasi persona fisica o giuridica, ai quali la legge riconosce il diritto ad eseguire opere edilizie⁽¹⁹⁾. Gli stessi possono essere rappresentati da professionisti a ciò dagli stessi incaricati.
3. Per i soli soggetti di cui al comma 2, che rappresentano la quantità di superficie prevista dalla legge, la stessa prevede una speciale garanzia di attuazione delle previsioni del PAC, attraverso una procedura sostitutiva da parte del Comune nei confronti delle proprietà che non partecipano all'iniziativa edificatoria⁽²⁰⁾.

Art. 17 – Documentazione tecnica

⁽¹⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 22 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire), comma 2

“ Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.”

⁽¹⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 29 (Contributo di costruzione), comma 2

“2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.”

⁽¹⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 21 (Norme comuni al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività), comma 2

“Si considerano tra i soggetti a cui è riconosciuto il diritto di eseguire opere edilizie ai sensi del comma 1, oltre il proprietario:

- a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;
- b) l'affittuario di fondo rustico;
- c) il concessionario di beni demaniali;
- d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;
- e) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

⁽²⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 21.10.2008, n. 12, (Disposizioni particolari per i PAC di iniziativa privata) art. 4, comma 1:

“1. I proprietari di aree o edifici contermini o inclusi entro un ambito da attuarsi mediante PRPC o altri strumenti urbanistici attuativi secondo le disposizioni dello strumento urbanistico generale e che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito predetto, possono predisporre e presentare al Comune proposte di piano.”

1. La domanda di approvazione del PAC, sottoscritta da tutti i soggetti titolari di cui all'articolo 16, deve essere corredata dal relativo progetto e dallo schema di Convenzione, pure sottoscritti dagli stessi soggetti.
2. Il progetto di PAC, firmato da tutti i progettisti secondo le rispettive competenze, nonché dai soggetti titolari, è costituito dai sottoelencati documenti ed elaborati:
 - a) dichiarazione dei titolari sottoscrittori della richiesta di approvazione del PAC attestante la proprietà o il diverso titolo sugli immobili interessati dal PAC in base al quale è loro riconosciuto il diritto ad eseguire opere edilizie;
 - b) estratto di mappa, in corso di validità, esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti, dei terreni e dei fabbricati interessati dal PAC, con l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro relative superfici;
 - c) planimetria catastale storica, per i soli PAC aventi valore di piano di recupero;
 - d) certificati catastali, o altri documenti, attestanti la proprietà o altri diritti reali e la consistenza dei terreni e dei fabbricati interessati;
 - e) rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area, in scala 1:200 o 1:500, aggiornato alla data del progetto di PAC, esteso anche alle aree circostanti per una profondità non inferiore ai 20 metri dai confini e con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti al contorno, delle eventuali servitù esistenti, di costruzioni, recinzioni, essenze arboree, eventuali beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli;
 - f) planimetria aerofotogrammetrica dell'area;
 - g) documentazione fotografica dell'ambito oggetto di PAC, con allegato schema di individuazione dei punti di scatto e relativi coni visivi;
 - h) rappresentazione planivolumetrica degli edifici esistenti interni al perimetro del PAC, comprendenti le principali caratteristiche architettoniche e dimensionali, nonché le destinazioni d'uso in atto;
 - i) planimetria generale contenente la zonizzazione di progetto, redatta in scala 1:200 o 1:500, nella quale siano evidenziati:
 - le aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
 - i lotti di nuova edificazione numerati progressivamente, con le loro relative destinazioni d'uso e con i rispettivi indici di utilizzazione e/o di edificabilità (superficie coperta, indici di utilizzazione fondiaria, altezze, distacchi, ecc.);
 - il perimetro di involucro massimo di ciascun edificio per singolo lotto;
 - gli edifici o le parti da demolire;
 - gli edifici, od altri elementi da sottoporre a vincoli speciali (allineamenti obbligatori, fasce di rispetto, elementi architettonici e/o ambientali di particolare pregio, ecc.);
 - j) schemi planovolumetrici, anche a carattere esemplificativo ed indicativo, in opportuna scala, degli edifici previsti dal PAC;
 - k) profili regolatori, in opportuna scala, degli edifici prospettanti gli spazi pubblici;
 - l) schemi planimetrici, in scala 1:200 o 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti, nonché, in opportuna scala, dei necessari particolari costruttivi;
 - m) planimetria, redatta in scala 1:200 o 1:500 su base catastale, delle aree da cedere con l'indicazione delle rispettive dimensioni e superfici;
 - n) norme tecniche di attuazione del PAC, contenenti, gli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi di intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna e in quelle di urbanizzazione;
 - o) relazione tecnica illustrativa, con particolare riguardo:
 - per i soli Piani di Recupero, agli aspetti storici dell'insediamento;
 - all'impostazione urbanistica generale, le motivazioni e la coerenza con le indicazioni del PRGC;

- all'organizzazione viabilistica sia di distribuzione interna che di collegamento e relazione con quella esterna;
 - agli accessi pedonali e carrai, spazi di sosta e manovra, parcheggi privati d'uso pubblico, percorsi pedonali, ciclabili e preferenziali per portatori di handicap;
 - al corretto inserimento dello stesso nel contesto territoriale circostante;
 - al programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di attuazione generale del PAC stesso;
 - alla descrizione del tipo e dell'entità della piantumazione prevista nelle aree verdi d'uso pubblico e privato e per le alberature lungo le strade;
 - alla determinazione del numero massimo di abitanti insediabili e dimostrazione del tipo di calcolo effettuato;
 - alla comparazione tra dotazione dei servizi ed attrezzature e numero di abitanti previsti con precisazione dettagliata dei rapporti standard che il piano ottiene e loro raffronto con quanto previsto dal PRGC;
- p) asseverazione di rispondenza delle previsioni del PAC alle indicazioni e prescrizioni del PRGC, ovvero nel caso in cui il PAC si discosti in modo non sostanziale dalle suddette previsioni, asseverazione del professionista di rispetto dei limiti della flessibilità attuativa prevista dal piano generale e dalla legge ⁽²¹⁾.
- q) elaborato contenente ipotesi del programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti;
- r) calcolo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferito agli importi del vigente prezziario regionale delle opere pubbliche⁽²²⁾;

3. Nel rispetto dei contenuti minimi del PAC fissati dalla normativa regionale⁽²³⁾, in relazione alle caratteristiche dimensionali, funzionali e localizzative del PAC e con la finalità di perseguire il

⁽²¹⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 13, comma 2.

⁽²²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Prezziario edizione 2021, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1161 del 23.07.20219.

⁽²³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPRReg 20.03.2008, n. 086/Pres, articolo 7 (Contenuti minimi dei PAC)
"1. Il Piano Attuativo Comunale (PAC), d'iniziativa pubblica o privata, contiene i seguenti elaborati:

a) la delimitazione delle aree interessate dal piano, sulla base delle individuazioni e localizzazioni di cui all'art. 5, comma 2, punto 2.1;

b) la determinazione della destinazione d'uso delle singole aree con l'eventuale individuazione dei comparti edificatori costituenti unità minime di intervento, anche ai fini della perequazione e compensazione urbanistica, secondo quanto previsto nel PSC e POC;

c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi, se non previste negli elaborati di POC, con le relative eventuali indicazioni planovolumetriche;

d) l'individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano, limitatamente ai PAC di iniziativa pubblica;

e) il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi;

f) una relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e s.m.i. per quanto compatibili, proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del PAC;

g) gli schemi delle opere di urbanizzazione.

2.

3. I contenuti minimi del PAC previsti dal presente articolo sono costituiti da:

a) relazione illustrativa che descriva gli obiettivi, nonché i criteri informativi del piano, espliciti i contenuti dello stesso, illustri la previsione di massima delle spese occorrenti per la sua realizzazione, delinea i tempi previsti per l'attuazione nonché l'indicazione delle relative priorità;

b) norme di attuazione del piano comprendenti tutte le prescrizioni necessarie ad integrare le tavole grafiche, nonché criteri e modalità per l'attuazione degli interventi in esso previsti;

c) elenchi catastali degli edifici e delle aree da espropriare per l'esecuzione del piano."

principio di snellimento e contenimento degli elaborati ritenuti superflui ai fini della rappresentazione del progetto pianificatorio, il Servizio Edilizia privata e Urbanistica può ammettere l'esclusione di alcuni elaborati, nonché il raggruppamento dei contenuti richiesti in un numero inferiore di elaborati.

4. Il PAC, oltre agli elaborati sopraelencati, deve inoltre contenere la documentazione tecnica relativa:
 - a. alla valutazione ambientale strategica (VAS), ovvero alla verifica di assoggettabilità alla stessa⁽²⁴⁾;
 - b. alla valutazione della compatibilità con le condizioni idrogeologiche del territorio, attraverso una relazione idraulica, geologica geotecnica, ovvero asseverazione attestante la non necessità della relazione e del relativo parere geologico⁽²⁵⁾;
 - c. allo studio di compatibilità idraulica per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica nei casi previsti dalla legge, ovvero l'asseverazione di non significabilità⁽²⁶⁾;
 - d. al contenimento dell'inquinamento luminoso e riduzione dei consumi energetici, mediante progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna, previsto dalla normativa regionale⁽²⁷⁾;
5. Nei casi previsti, il PAC inoltre deve contenere:
 - a. una valutazione di incidenza sugli habitat naturali e seminaturali, nonché sulla flora e sulla fauna selvatica presenti nei siti di importanza comunitaria (S.I.C.)⁽²⁸⁾;
 - b. una valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dalla legislazione regionale in materia⁽²⁹⁾;
 - c. adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nel caso il piano comprenda aree ed immobili soggetti a tutela paesaggistica, secondo quanto previsto dalla normativa regionale in materia⁽³⁰⁾;
6. Nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio⁽³¹⁾, il Piano deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta ottenuti e per i

⁽²⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 3.04.2006, n. 152 (Codice dell'ambiente), Parte II, Titolo I e II e ss.mm.ii., da ultimo D.Lgs. 30.06.2016, n. 127, art. 5, comma 1, lett a).

⁽²⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 9.05.1988, n. 27 (Norme sull'osservanza delle disposizioni sismiche ed attuazione dell'articolo 20 della legge 10.12.1981, n. 741), articolo 10, comma 4 ter e ss.mm.ii.

⁽²⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: art. 14, comma 1, lett. k), della L.R. n. 29.04.2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque); D.P.Reg. 27.03.2018, n. 083/Pres. (Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del Principio della rilevanza idraulica di cui all'art. 14, comma 1, lett. k. L.R. 11/2015).

⁽²⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. n. 18.06.2007, n. 15 (Misure urgenti in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici).

⁽²⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE:
- D.P.R. 8.09.1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), articolo 5, comma 8 e ss.mm.ii.;
- Deliberazione della Giunta Regionale 21.09.2007, n. 2203;

⁽²⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 18.06.2007, n. 16 (Norme in materia di tutela dall'inquinamento atmosferico e dall'inquinamento acustico), articolo 28, comma 3, lettera e).

⁽³⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 23.02.2007, n. 5, art. 57 quater, commi 3 e 4;

⁽³¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPRReg 20.03.2008, n086/Pres (Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della L.R. 5/07), articolo 7, comma 2.

quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al Piano sono allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal presente regolamento edilizio relativamente al titolo abilitativo richiesto.

7. L'Amministrazione comunale può inoltre chiedere ulteriore documentazione atta a specificare e sostenere maggiormente la proposta di PAC in relazione alle tematiche di carattere ambientale e paesaggistico dei luoghi.
8. Gli elaborati grafici sono presentati anche su supporto informatico mediante documentazione informatica, strutturata e georeferenziata in ambiente GIS oltre che in formato PDF.

CAPO II°

Norme procedurali, realizzazione ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione

Art. 18 – Istruttoria dei progetti di PAC

1. Il “Servizio Edilizia privata e Urbanistica” redige per ogni domanda di approvazione di PAC una propria relazione. Essa contiene i risultati della preliminare verifica della conformità delle scelte progettuali alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi compreso una valutazione sulla congruità delle stesse con le finalità ed obiettivi di qualità eventualmente previsti dalla normativa del PRGC.
2. La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesta la congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando, se del caso, per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il dimensionamento e quant'altro ritenuto necessario per il coordinamento con eventuali interventi di opere ed infrastrutture programmati dall'Amministrazione comunale nelle aree contigue.
3. Il termine massimo entro il quale deve essere espletata l'istruttoria è di 90 giorni consecutivi decorrenti dalla data di presentazione in Comune del progetto di piano, corredato da tutta la documentazione richiesta. Tale termine può essere interrotto, per una sola volta, dal responsabile del procedimento per richiesta di integrazioni tecnico-documentali, ovvero per modifiche progettuali ritenute necessarie per l'osservanza di prescrizioni normative vigenti.
4. Qualora il richiedente non presenti la documentazione entro il termine di 60 giorni consecutivi dal ricevimento della richiesta e salvo eventuale concessione di proroga, la pratica è archiviata d'ufficio, con comunicazione all'interessato dell'avvenuta archiviazione.
5. Espletata l'istruttoria, senza indugio e comunque entro il termine di cui al comma 3, viene richiesto il parere della Commissione edilizia e quello della Commissione urbanistica, se costituite, che si esprimono entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'istruttoria.
6. Gli organi deputati all'approvazione, le procedure, gli effetti giuridici dell'approvazione, la validità del piano, le procedure sostitutive, la definizione delle soglie di modifica del PAC che non necessitano di pronunce deliberative, nonché la previsione di una procedura di approvazione semplificata per i PAC presentati dalla totalità dei proprietari, sono definiti dalla normativa regionale in materia⁽³²⁾

⁽³²⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

- L.R. 23.02.2007, n. 5, articolo 25 (Piani attuativi comunali):

“1. I Piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta comunale in seduta pubblica, secondo le modalità previste nel regolamento comunale. I PAC sono adottati e approvati dal Consiglio comunale qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri comunali.

2. Il PAC adottato è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni. Il PAC può essere adottato anche contestualmente alla variante dello strumento urbanistico generale; in tali casi l'approvazione del PAC non può essere deliberata anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale.

2 bis. Qualora il PAC o sua variante interessi beni tutelati ai sensi della Parte III del decreto legislativo 42/2004, il Comune provvede alla valutazione di adeguamento degli aspetti paesaggistici al Piano paesaggistico regionale ai sensi dell'articolo 57 quater, comma 3, e, prima dell'adozione, ne dà comunicazione al competente organo periferico del Ministero della cultura al fine di acquisire le eventuali valutazioni e determinazioni e il parere di cui all'articolo 14, comma 8, delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale. Il Comune adotta il PAC adeguandolo al parere del competente organo periferico del Ministero della cultura e, dopo l'adozione, lo trasmette a quest'ultimo affinché possa verificarne l'ottemperanza.

3. Le procedure di adozione e approvazione del PAC sostituiscono quelle degli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di pianificazione comunale e sovracomunale e in particolare:

a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;

b) i piani per l'edilizia economica e popolare;

c) i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;

d) i piani di recupero;

e) i programmi integrati di intervento;

f) i programmi di recupero e riqualificazione urbana.

4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione dei PAC comporta la pubblica utilità delle opere.

5. .. omissis ---

6. I rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PAC sono regolati da convenzione tra Comune e proponente, approvata dalla Giunta comunale contestualmente al PAC.

7. Il PAC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.”

- L.R. 21.10.2008, n. 12, articolo 3 (Disposizioni particolari per i PAC di iniziativa pubblica)

“1. Il provvedimento di approvazione del PRPC di iniziativa pubblica fissa i termini non superiori a dieci anni, salva diversa previsione di legge, per l'espropriazione degli immobili necessari all'attuazione del piano ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere e impianti in esso previsti, ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

2. L'Autorità espropriante, in conseguenza dell'approvazione del piano, espropria, ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 327/2001, le aree e gli edifici che risultano indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano medesimo.

3. Il Comune, per le aree e gli edifici per i quali non si ritenga indispensabile procedere all'espropriazione, qualora non abbia assunto tale determinazione in sede di formazione del piano, può provvedere all'individuazione di comparti edificatori.

4. Il Sindaco, ad approvazione avvenuta dei predetti comparti edificatori, invita i proprietari delle aree e degli edifici interessati, assegnando loro un congruo periodo di tempo comunque non inferiore a novanta giorni, a dare attuazione al piano, da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, provvedendo, altresì, a stipulare una convenzione regolante i rapporti fra proprietari e Comune.

5. Alla costituzione del consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari delle aree e degli edifici inclusi entro il comparto che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici del comparto medesimo.

6. Il Comune, decorsi i termini di cui al comma 4, eventualmente prorogabili per motivate ragioni, può procedere all'espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito all'invito del Sindaco, con la possibilità di realizzare direttamente l'intervento previsto dal piano ovvero di cedere le aree e gli edifici espropriati, in proprietà o in diritto di superficie, a soggetti pubblici o privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa stipula di apposita convenzione.

7. Le prescrizioni di piano, nelle parti in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, perdono ogni efficacia decorso il termine stabilito nel provvedimento di approvazione per la parte non realizzata. Decorso tale termine, permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano.

7 bis. Le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal piano, possono essere oggetto di variante parziale allo stesso anche successivamente al decorso del termine di cui al comma 7. La facoltà di procedere con variante o con nuovo Piano dopo il decorso del termine di cui al comma 7 si applica anche in sede di revisione dei vincoli espropriativi previsti dal Piano attuativo quando la revisione interessa l'intero ambito.”

- L.R. 21.10.2008, n. 12, articolo 4 (Disposizioni particolari per i PAC di iniziativa privata)

“1. I proprietari di aree o edifici contermini o inclusi entro un ambito da attuarsi mediante PRPC o altri strumenti urbanistici attuativi secondo le disposizioni dello strumento urbanistico generale e che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito predetto, possono predisporre e presentare al Comune proposte di piano.

2. Contestualmente alla presentazione della proposta di piano di cui al comma 1, i proprietari propongono uno schema di convenzione da approvarsi unitamente al piano, che prevede:

a) l'impegno a realizzare, nei modi consentiti dall'ordinamento, gli interventi di urbanizzazione previsti dal piano;

b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria richieste dal Comune, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria richieste dal Comune nei limiti di cui alla lettera c);

c) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi; la quota è determinata in base ai criteri da stabilire con delibera comunale in relazione all'entità e alle caratteristiche del piano;

7. In sede di approvazione del PAC sono individuate:

- a) la quota parte di oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che sono necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi che la legge prevede siano a carico dei proponenti il PAC⁽³³⁾, tenuto conto che la quota parte di

d) il termine non superiore a dieci anni, a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere, nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;

e) l'assunzione ad opera del proponente il piano dell'obbligo di trascrizione della convenzione nei registri tenuti dalle conservatorie dei registri immobiliari e dall'ufficio tavolare.

2 bis. Le modalità di adozione e approvazione del PAC sono disciplinate con regolamento comunale, nel quale, in particolare, sono previsti i seguenti termini massimi;

a) di adozione del PAC a decorrere dal ricevimento della relativa proposta;

b) di deposito del PAC presso la sede del Comune a decorrere dalla sua adozione;

c) per presentare osservazioni e opposizioni a decorrere dal deposito del PAC;

d) di approvazione del PAC a decorrere dalla scadenza per la presentazione di osservazioni e opposizioni.

2 ter. In caso di mancata approvazione del regolamento comunale di cui al comma 2bis, il Comune si pronuncia preliminarmente sul progetto di Piano entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, comunicando al proponente il termine massimo dell'istruttoria, al cui termine il Piano è adottato ovvero rigettato. In caso di adozione il Piano è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni dalla data del deposito entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni. Decorso il periodo di deposito l'organo comunale competente approva il PAC entro sessanta giorni, introducendo eventuali modifiche in accoglimento delle osservazioni e opposizioni presentate, ovvero invita il proponente alla sua rielaborazione. Entro dieci giorni dall'approvazione il Piano viene trasmesso all'amministrazione regionale per la sua pubblicazione nel BUR.

2 quater. In tutti i casi in cui il Comune, con provvedimento motivato, dichiara l'impossibilità di terminare l'istruttoria preliminare entro i sessanta giorni indicati nel comma 2 ter, deve indire una conferenza di servizi.

2 quinquies. Il termine per l'adozione del PAC previsto dal comma 2 bis può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, anche ai fini di cui al comma 5, per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata qualora la stessa non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o non possa essere acquisita d'ufficio.

3. Ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del piano, si procede alla stipula della convenzione di cui al comma 2.

4. Successivamente il Sindaco, assegnando un congruo periodo di tempo comunque non inferiore a centottanta giorni, invita i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del piano ad attuare le indicazioni del predetto piano stipulando la convenzione di cui al comma 2.

5. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 4, eventualmente prorogabili per motivate ragioni, il Comune può procedere alla espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito al piano, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 327/2001. In luogo dell'espropriazione il Comune può procedere con variante di livello comunale di cui al capo II della legge regionale 25 settembre 2015, n. 21 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo) al fine di ridefinire l'ambito oggetto di intervento o le norme di attuazione.

6. Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che, comunque, non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate.

7. Il PRPC predisposto dai proprietari delle aree e degli edifici contermini inclusi entro l'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale, che rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi, e che non apportino modifiche alle previsioni dello stesso, né interessi beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, o complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della parte II del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, è approvato dalla Giunta comunale o dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25, comma 1, della legge regionale 5/2007, salva diversa indicazione dello statuto comunale, con l'esclusivo rispetto dell'obbligo di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione."

⁽³³⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4 (Disposizioni particolari per i PRPC di iniziativa privata)

"1.

2. Contestualmente alla presentazione della proposta di piano di cui al comma 1, i proprietari propongono uno schema di convenzione da approvarsi unitamente al piano, che prevede:

a)

oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria deve considerarsi quale "acconto" del corrispondente onere stabilito dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 19/09, da conguagliare a saldo in sede di rilascio dei singoli atti abilitativi all'interno del PAC.

- b) le aree e le opere di urbanizzazione che devono essere cedute al Comune ed eventualmente, quelle invece che, pur espletando la loro funzione al servizio dei futuri insediamenti, rimangono di proprietà privata con il vincolo dell'uso pubblico.
8. La quota parte di oneri di cui al comma 7, lettera a) non è dovuta dai lottizzanti nel caso di realizzazione da parte degli stessi delle opere od allacciamento suddetti.
9. Analogamente la suddetta quota di oneri non è dovuta dai lottizzanti ed è quindi completamente demandata alle successive singole costruzioni, nel caso di comparti edificatori per insediamenti produttivi (artigianali, industriale e commerciali), ovvero insediamenti residenziali e turistici di dimensioni inferiori a 15.000 m².

Art. 19 – Opere di urbanizzazione: impegni realizzativi e partecipazione agli oneri

1. Salvo il caso in cui siano previsti comparti edificatori ai quali è demandata parte della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il linea generale i PAC devono farsi carico della realizzazione ed eventuale adeguamento/potenziamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, nonché di quelle eventualmente necessarie al collegamento delle stesse con la rete infrastrutturale comunale (pubblici servizi). Quest'ultime, ai fini della partecipazione agli oneri di urbanizzazione, saranno considerate come opere di urbanizzazione secondaria.
2. Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle relative agli allacciamenti delle singole utenze.
3. In particolari e giustificate circostanze, i lottizzatori possono richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spesa dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticipano prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata, ed a collaudo effettuato, provvedono all'eventuale saldo. Tale rapporto trova opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui all'art. 21.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono di norma realizzate dal Comune. In particolari casi, l'Amministrazione comunale può richiedere l'assunzione da parte dei lottizzanti dell'impegno alla loro realizzazione che è oggetto della convenzione di cui all'articolo 21.
5. In sede di rilascio dell'atto abilitativo per la realizzazione delle singole opere di urbanizzazione, possono essere prescritte modifiche ed integrazioni necessarie ad adeguare le opere agli standard di qualità, dimensione e materiali in uso tra le opere pubbliche già presenti sul territorio.
6. Indipendentemente dall'importo per la loro realizzazione, con il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, si considera completamente assolta la quota parte di onere di costruzione relativa alle opere di urbanizzazione primaria di tutti gli insediamenti compresi nel comparto lottizzato.
7. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria e quelle relative agli allacciamenti ai pubblici servizi realizzate dai lottizzanti, calcolato sulla base del prezziario regionale delle opere pubbliche vigente alla data del collaudo delle stesse⁽³⁴⁾, nonché il valore

b)

c) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi; la quota è determinata in base ai criteri da stabilire con delibera comunale in relazione all'entità e alle caratteristiche del piano;...."

⁽³⁴⁾ Vedi nota riferita all'art. 17, comma 2, lettera r).

delle relative aree, calcolato sulla base dei prezzi di esproprio, sono considerati quale acconto della quota di contributo per opere di urbanizzazione secondaria, il cui saldo deve essere calcolato ed addebitato in sede di rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici.

Art. 20 – Aree verdi

1. L'organizzazione e piantumazione delle aree verdi previste nel PAC deve avvenire contemporaneamente alle altre opere d'urbanizzazione primaria quali strade e reti tecnologiche, in modo tale da garantire, fin dal collaudo delle opere un minimo di copertura arbustiva.
2. La progettazione del verde, oltre ad uno standard minimo di piantumazione di essenza ad alto fusto pari a una pianta ogni mq. 80 o frazione di 80 di aree verdi, rispetta, per quanto compatibili con il livello di definizione di un piano attuativo, i principi della biocompatibilità ed ecosostenibilità richiamati nel successivo Titolo IV, sezione 3^a e 4^a. Inoltre la progettazione ed esecuzione è effettuata in modo tale da garantire una funzionale usabilità e la godibilità da parte di tutti gli abitanti insediabili nell'ambito del PAC, senza preclusioni nei confronti di quelli delle aree circostanti.

**CAPO III°
Convenzione**

Art. 21 – Contenuto

1. La legge definisce i contenuti generali della convenzione⁽³⁵⁾.
2. Oltre ai contenuti di legge, con riferimento a quanto definito dall'articolo 18, comma 7, la convenzione contiene:
 - a) Il preventivo del valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria e quelle relative agli allacciamenti ai pubblici servizi che i lottizzanti si impegnano a realizzare;
 - b) Il preventivo del valore complessivo delle relative aree, che devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ovvero quelle sulle quali è prevista l'imposizione del vincolo di uso pubblico ai sensi dell'articolo 18, comma 7, lettera b);
 - c) la suddivisione dell'onere di cui alle lettere a) e b) tra tutti i lotti previsti dal PAC con l'esatta assegnazione agli stessi della parte di contributo da ritenersi anticipata dal piano attuativo e quindi da scomputare dagli oneri riferiti al singolo intervento edificatorio;
3. La quantificazione monetaria di cui al comma 2, lettera a), è effettuata sulla base del prezzario regionale per le opere pubbliche⁽³⁶⁾.

⁽³⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 21.10.2008, n. 12, art. 4 (Disposizioni particolari per i PAC di iniziativa privata):

“1.

2. Contestualmente alla presentazione della proposta di piano di cui al comma 1, i proprietari propongono uno schema di convenzione da approvarsi unitamente al piano, che prevede:

- a) l'impegno a realizzare, nei modi consentiti dall'ordinamento, gli interventi di urbanizzazione previsti dal piano;
- b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria richieste dal Comune, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria richieste dal Comune nei limiti di cui alla lettera c);
- c) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi; la quota è determinata in base ai criteri da stabilire con delibera comunale in relazione all'entità e alle caratteristiche del piano;
- d) il termine non superiore a dieci anni, a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere, nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;
- e) l'assunzione ad opera del proponente il piano dell'obbligo di trascrizione della convenzione nei registri tenuti dalle conservatorie dei registri immobiliari e dall'ufficio tavolare

⁽³⁶⁾ Vedi nota riferita all'art. 17, comma 2, lettera r).

Sezione 3ª

Disposizioni particolari per i piani di sviluppo aziendali agro-silvo-pastorali con valore di PAC

Art. 22 – Definizione

1. Per particolari funzioni e previsioni del PRGC, nelle zone agricole e forestali, l'attuazione dello stesso può dallo stesso essere demandata anche a strumenti di gestione aziendale propri del settore agro-silvo-pastorale solitamente indirizzati alla gestione, sviluppo e talvolta alla trasformazione produttiva dell'azienda, ma che possono interessare e concorrere a perseguire gli obiettivi urbanistici, ambientali e paesaggistici del PRGC.
2. Tali piani, definiti "piani di sviluppo aziendali agro-silvo-pastorali con valore di PAC", sono redatti da un tecnico abilitato nel settore agro-silvo-pastorale ed assumono anche il valore di PAC limitatamente ai contenuti diretti ad attuare le previsioni e perseguire gli obiettivi del PRGC.

Art. 23 – Contenuti, flessibilità e procedure

1. I piani di cui all'art. 22 sono elaborati ed hanno i contenuti previsti dalla disciplina del settore di competenza agro-silvo-pastorale nonché, per la parte che riguarda i contenuti diretti ad attuare le previsioni e perseguire gli obiettivi del PRGC, in generale dalla disciplina riguardante la pianificazione urbanistica ed in particolare a quanto previsto dai precedenti artt. 13, 14, 16 e 17, tenuto conto e per quanto compatibile con le particolari funzioni dell'ambito di pianificazione.
2. I piani di sviluppo aziendali agro-silvo-pastorali con valore di PAC, oltre a quanto definito al comma 1, precisano quali sono i contenuti che assumono valenza di attuazione delle previsioni del PRGC.

Art. 24 – Approvazione

1. I piani di cui all'art. 22 sono soggetti ad approvazione comunale come previsto dal precedente art. 13 previa istruttoria di cui all'art. 18, tenuto conto e per quanto compatibile con le particolari funzioni dell'ambito di pianificazione.
2. L'istruttoria e l'approvazione riguarda le previsioni del piano che effettivamente possono essere considerate attuative delle previsioni del PRGC, eventualmente comprensive di quelle che si ritiene erroneamente non considerate tali dal piano proposto.

Sezione 4^a
Attuazione diretta degli interventi

CAPO I°
Disposizioni generali

Art. 25 – Interventi edilizi

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle previste dalla legge⁽³⁷⁾.

⁽³⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 4 (Definizione degli interventi edilizi)

*“1. Ai fini della presente legge gli **interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia** comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:*

*a) **nuova costruzione**: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:*

- 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;*
- 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;*
- 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*
- 4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- 5. l'installazione permanente su suolo ineditato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6. la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*
- 7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;*

*b) **ampliamento** interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti; tali interventi possono essere attuati contestualmente a interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera c), fermo restando che le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale e non possono essere derogati gli indici e i parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento, se non nelle ipotesi derogatorie di cui alla presente legge ed entro i limiti ivi previsti;;*

*c) **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:*

- 1. l'inserimento, la modifica, il ripristino o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;*
- 2. la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;*
- 3. salvo quanto disposto ai punti 4) e 5), la demolizione, totale o parziale, e la ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità e di quella sulla prevenzione incendi, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. È altresì ricompresa la demolizione di edifici a destinazione residenziale, ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Tali interventi possono prevedere, altresì, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana come definiti a livello comunale, nelle more di apposita legislazione regionale. In tali interventi possono essere mantenute o aumentate le distanze preesistenti, anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto del Codice civile. Gli incrementi volumetrici possono essere realizzati*

anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;

4. gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché quelli di ricostruzione o ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attuati nelle zone omogenee A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, o su singoli edifici o aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni legislative e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti, dei regolamenti edilizi e dei pareri degli enti preposti alla tutela;
 5. gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti attuati sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica adeguati o conformati al Piano paesaggistico regionale e i pareri degli enti preposti alla tutela;
- d) **ristrutturazione urbanistica**: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;
- e) **trasformazione territoriale**: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:
- 1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;
 - 2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;
 - 3) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.
2. Ai fini della presente legge gli interventi **non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia** comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedito o sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:
- a) **manutenzione ordinaria**, consistenti in:
- 1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;
 - 2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché l'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e la messa a norma di punti di ricarica per veicoli elettrici;
 - 3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;
- b) **manutenzione straordinaria**: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) **restauro e risanamento conservativo**: 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

Art. 26 – Area di pertinenza urbanistica

1. La legge definisce le caratteristiche generali dell'area di pertinenza urbanistica che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria⁽³⁸⁾.
2. L'area esterna al lotto, sia adiacente che non adiacente, non può comunque essere vincolata nel caso in cui la stessa non possa essere al servizio della costruzione o non funzionalmente utilizzabile dalla stessa.
3. La possibilità di vincolare un'area posta al di fuori del territorio comunale per la realizzazione di interventi in zona agricola, è subordinata:
 - a) ad una funzionalità economico-aziendale tale da potersi considerare, sulla base di apposita asseverazione tecnica, come parte integrante dell'ambito produttivo aziendale;
 - b) all'assenso da parte dell'Amministrazione comunale sul cui territorio ricade l'area, relativamente alla compatibilità urbanistica dell'asservimento e la capacità di controllo del vincolo da parte dello stesso Comune.

Art. 27 – Tipologia degli atti abilitativi edilizi

1. La legge individua le seguenti tipologie di atti abilitativi edilizi:
 - a) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
 - b) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), sostitutiva del permesso di costruire;
 - c) permesso di costruire .
2. Per ogni tipologia di atto abilitativo, la legge individua gli interventi edilizi al quale sono subordinati⁽³⁹⁾.

d) attività edilizia libera l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

⁽³⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 33 - (Area di pertinenza urbanistica)
“1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.
2. Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.
3. L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.
4. Ai sensi del presente articolo può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insistenza della costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai sensi del presente comma può altresì essere vincolata un'area sita nel territorio di un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'intervento, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.
5. Il regolamento edilizio comunale disciplina le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo.”

⁽³⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19:

- Art. 17 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)

“1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia:

- a) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore, nonché gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 1;*
- b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in attività edilizia libera, anche asseverata, qualora comportino un aumento inferiore o uguale al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera c);*
- d) la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonché la collocazione di altri manufatti relativi a esercizi pubblici, nonché l'installazione di strutture connesse ad attività di esercizio pubblico, intendendo per esse ogni struttura prefabbricata, costituita da una intelaiatura ancorata al suolo ed eventualmente a parete, attraverso l'utilizzo di sistemi facilmente rimovibili, priva di chiusure laterali e coperture fisse, purché assentita dallo strumento urbanistico generale o dal regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali stabilite a livello locale, a condizione che comunque non superi il limite del 20 per cento della volumetria o superficie utile dell'edificio esistente;*
- e) gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca, balconi e poggiali aggettanti di profondità superiore a 2 metri, rampe e scale aperte.*

2. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 2, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dalle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, le varianti in corso d'opera di cui al comma 2, realizzate in ottemperanza a quanto disposto al medesimo comma, non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dell'intervento principale. In tali casi possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.”

- Art. 18 (Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

“1. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 19.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell' articolo 29 , se dovuto e sono soggetti alla procedura di cui all'articolo 26, con l'obbligo di presentare la segnalazione certificata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori..”

- Art. 19 (Interventi subordinati a permesso di costruire)

“1. Gli interventi aventi rilevanza urbanistica definiti nell'articolo 4 sono subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente articolo:

- a) gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, anche asseverata;*
- b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, che comportano un aumento superiore al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A e B0, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);*
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- e) gli interventi di trasformazione territoriale;*
- f) gli interventi di ampliamento di cui all' articolo 35, comma 3, e le misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 39 bis, gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 2, e di restauro e risanamento*

Art. 28 – Efficacia temporale, decadenza e proroga del permesso di costruire

1. La legge stabilisce i termini di efficacia, di decadenza e di proroga della validità del permesso di costruire⁽⁴⁰⁾.

Art. 29 – Irrevocabilità ed annullamento del permesso di costruzione

1. Il permesso di costruzione è irrevocabile sia per motivi di merito che per finalità sanzionatorie.
2. Il permesso di costruzione può essere annullato d'ufficio (potere di autotutela) nei casi e condizioni previste dalla legge⁽⁴¹⁾

conservativo, nei casi in cui comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall' articolo 57.

2. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività, previo versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell' articolo 29 , e dei diritti di istruttoria stabiliti dal Comune. In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.”

⁽⁴⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 23 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

“1. Nel permesso di costruire è sempre indicato il termine di ultimazione dei lavori che decorre dalla data di ritiro del titolo.

2. Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i cinque anni dalla data di ritiro del titolo. Il termine è prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.

3. Decorso il termine per l'ultimazione dei lavori senza presentazione al Comune dell'istanza di proroga, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita. In tali casi non sussiste l'obbligo del Comune di adottare un provvedimento espresso dichiarativo della decadenza.

4. Il permesso di costruire decade di diritto ai sensi del comma 3 anche in caso di:

a) omissio ritiro decorso un anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio;

b) entrata in vigore di contrastanti previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di cinque anni dall'efficacia delle previsioni contrastanti.

5. Nei casi di cui al comma 3 la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività o che costituiscano attività edilizia libera, anche asseverata. In caso di rilascio di nuovo permesso di costruire si procede altresì, ove dovuto, al ricalcolo del contributo di costruzione ed è comunque possibile presentare la segnalazione certificata di agibilità per la parte di edificio ultimata, ove sussistano i requisiti di cui all' articolo 27. In ogni caso in cui le opere ancora da eseguire costituiscano attività edilizia libera non asseverata, non è necessaria alcuna comunicazione per la prosecuzione delle stesse.”.

⁽⁴¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Legge 7.08.1990, n. 241 e ss.mm.ii.:

Art. 21-octies (Annullabilità del provvedimento)

“1. E' annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.

2. Non e' annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non e' comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. La disposizione di cui al secondo periodo non si applica al provvedimento adottato in violazione dell'articolo 10-bis.”

Art. 21-nonies (Annullamento d'ufficio)

“1. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha

3. Nei casi di cui al comma 2, il provvedimento di annullamento conterrà:

- a) la contestazione del fatto;
- b) la comunicazione dell'annullamento;
- c) l'ordine di sospensione dei lavori;
- d) l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento, ove ciò sia possibile;
- e) le sanzioni deliberate.

Art. 30 – Norme comuni a tutti gli atti abilitativi

1. La legge prevede norme e caratteristiche comuni a tutti gli atti abilitativi⁽⁴²⁾.

emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.

2. E' fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole.

2-bis. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445..”

⁽⁴²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 21 (Norme comuni al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività)

“1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

1 bis. Ai fini del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, i competenti uffici comunali sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. I soggetti di cui al comma 1 possono in sede di istanza produrre tutti i documenti ritenuti utili all'acquisizione d'ufficio di cui al presente comma.

2. Si considerano tra i soggetti a cui è riconosciuto il diritto di eseguire opere edilizie ai sensi del comma 1, oltre il proprietario:

- a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;*
- b) l'affittuario di fondo rustico;*
- c) il concessionario di beni demaniali;*
- d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;*
- e) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.*

3. I soggetti individuati nei commi 1 e 2 possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attività edilizia libera previsti dagli articoli 16 e 16 bis, nonché gli interventi realizzabili con segnalazione certificata di inizio attività previsti dall'art. 17.

4. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili oggetto di intervento, né comportano limitazione dei diritti dei terzi.

5. Il permesso di costruire, una volta rilasciato, e la segnalazione certificata di inizio attività, decorso il termine di cui all'articolo 26, comma 6, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione, fatta eccezione per i casi in cui l'attività edilizia autorizzata o segnalata non venga realizzata neanche in parte. I termini di efficacia del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa a permesso di costruire, sono disciplinati rispettivamente dall'articolo 23 e dall'articolo 26.

6. Il titolare del permesso di costruire è obbligato a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attività edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 e dalle altre leggi di settore.

7. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività comprendono anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento.. ---Omissis”

Art. 31 – Attività eseguibili senza titolo abilitativo edilizio espresso (edilizia libera)

1. La legge individua delle attività di rilevanza edilizia dalla cui esecuzione non derivano alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio e come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo⁽⁴³⁾, salvo comunque il rispetto e l'applicazione delle norme in materia di

⁽⁴³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 16 (Attività edilizia libera)

“1. Nel rispetto delle discipline di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 42/2004, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia:

a) interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente;

b) tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;

c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;

d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di dodici mesi;

e) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno di pertinenza di edifici esistenti o ubicato in zona agricola, nonché i relativi depositi di materiale funzionali all'utilizzo in loco, purché non superino il limite di 30 metri cubi e un periodo di dodici mesi;

f) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno, nonché le pratiche agro-silvo-pastorali strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ed eseguite dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, purché non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro;

g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;

h) gli interventi stagionali di movimentazione in sito della sabbia, lungo i litorali appartenenti al demanio turistico ricreativo, necessari a garantire l'uso della spiaggia mediante il ripristino della stessa dopo l'erosione o la movimentazione provocata dal mare;

i) depositi temporanei di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, finalizzati all'utilizzo in loco e ubicati nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi;

j) depositi o esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;

k) opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;

l) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;

m) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;

n) realizzazione di tettoie e manufatti assimilabili in aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;

o) pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;

p) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;

q) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso;

r) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali;

s) installazione di impianti di produzione di energia elettrica o termica da fonti rinnovabili su edifici o aree di pertinenza degli stessi all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali;

tutela dei beni culturali e del paesaggio⁽⁴⁴⁾ e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza

t) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;

u) realizzazione di elementi di arredo urbano quali, a esempio, aree ludiche senza fini di lucro, qualora non comportino volumetria;

v) recinzioni, muri di cinta o cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadano in zona A o B0 o singoli edifici a esse equiparati, non insistano sulla fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico, fatte salve le prosecuzioni in allineamento a recinzioni limitrofe esistenti, anche di diversa proprietà, identiche per tipologia e materiali, ovvero recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno; in ogni caso le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei muretti a secco costruiti in pietra locale restano soggette alle speciali disposizioni di deroga di cui all' articolo 34 della legge regionale 16/2008 ;

w) collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori o di monumenti anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;

x) strutture ricettive turistiche e agrituristiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:

1) conservino i meccanismi di movimento in funzione laddove esistenti;

2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;

3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;

y) appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;

z) demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;

aa) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;

bb) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linda, canne fumarie o torrette da camino.

(20)(21)(22)(24)

2. Per gli edifici o le aree destinati ad attività industriali o artigianali sono realizzabili in attività edilizia libera i seguenti interventi di tipo manutentivo ovvero strettamente funzionali all'esercizio dell'attività esercitata quali, a esempio:

a) opere necessarie a realizzare, integrare, mantenere in efficienza o adeguare gli impianti tecnologici e i relativi volumi tecnici in conformità alle ordinarie esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, purché garantiscano un rapporto di strumentalità rispetto all'immobile già esistente, nonché interventi di manutenzione o spostamento di serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti con le relative opere;

b) realizzazione di volumi tecnici non idonei alla presenza di manodopera, realizzati con lo scopo di proteggere apparecchi o sistemi, quali, a esempio, cabine per trasformatori, interruttori elettrici, valvole di intercettazione fluidi, stazioni di trasmissione dati e comandi, purché destinati in modo durevole al servizio dello stabilimento e nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali;

c) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e canalizzazioni fognanti aperte, ivi comprese le relative vasche di trattamento e decantazione, nonché trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, purché realizzati nell'area di pertinenza dello stabilimento;

d) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, nonché soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni e apparecchiature, contenuti entro l'edificio o l'area di pertinenza dello stesso;

e) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, nonché attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali a esempio nastri trasportatori, elevatori a tazze, redler, coclee, scivoli, elevatori in genere;

f) deposito di container o simili, purché l'ingombro totale degli stessi occupi una superficie coperta pari o inferiore al 10 per cento della superficie coperta dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente cui accede ovvero fino al limite massimo non superiore ai 120 metri quadrati di superficie coperta.

2 bis. Sono altresì realizzabili in attività edilizia libera, qualora attuati da enti pubblici, gli interventi di difesa idrogeologica, idraulico-forestale e geologica previsti dalle leggi regionali di settore e che non costituiscono trasformazione territoriale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e), numero 3).” ---omissis ---

(44) Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.

statica, antisismica, antincendio, igienico - sanitaria, sicurezza stradale, barriere architettoniche, nonché alle norme in materia di accatastamento.

2. Per alcune delle attività in edilizia libera la legge prevede l'obbligo di comunicazione dell'inizio dei lavori al Comune⁽⁴⁵⁾, che deve essere effettuata sulla base del modello della normativa regionale pubblicato sul sito istituzionale del Comune.
3. Gli interventi e le attività non compresi nell'edilizia libera di cui al comma 1, né tra quelli soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a permesso di costruire (PdC), sono soggetti ad un particolare regime di "edilizia libera asseverata" ⁽⁴⁶⁾ per la quale la legge demanda il

⁽⁴⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 16, comma 5

"5. Ai fini della presente legge l'attività edilizia libera non richiede la presentazione di alcuna comunicazione o segnalazione o altro atto comunque denominato né presuppone alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune, a eccezione della fattispecie di cui al comma 1, alle lettere d), e) e i), per le quali è prevista una mera comunicazione di inizio dei lavori con contestuale segnalazione della presunta fine degli stessi, che non può in ogni caso superare il limite massimo di dodici mesi decorrenti dall'inizio dei lavori."

⁽⁴⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19, articolo 16 bis (Attività edilizia libera asseverata):
1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 1, comma 2, sono realizzabili in attività edilizia libera previa comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori asseverata gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili a segnalazione certificata di inizio attività o ad attività edilizia libera, tra cui, a titolo esemplificativo:

a) interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;

b) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;

c) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, quali bussole, verande, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;

d) realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16;

e) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche nel caso in cui comportino limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37;

f) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora alterino la sagoma dell'edificio;

g) le opere sportive che non comportino volumetria utile ivi comprese le opere di copertura stagionale delle strutture;

h) i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le unità immobiliari, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune può autorizzare una distanza maggiore non superiore a 1.000 metri nei casi in cui non sia possibile rispettare il predetto limite; ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 33, comma 2, e all'articolo 3, comma 2, lettera c), il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari;

i) opere di scavo e reinterro entro i 6.000 metri cubi.

2. Sono altresì realizzabili mediante attività edilizia libera asseverata le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché a comunicazioni di inizio lavori asseverate qualora le opere in variante siano riconducibili alle tipologie elencate agli articoli 16 e 16 bis.

In tali casi le varianti non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, dell'intervento principale; l'eventuale mancata presentazione rimane soggetta alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 51, comma 4 bis, fermo restando che le stesse comunicazioni possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

3. Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al presente articolo è comunicato al Comune allegando:

a) una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici

controllo tecnico amministrativo ad una specifica relazione asseverata, redatta da parte di un tecnico professionista abilitato, sulla base del modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

4. Le attività di cui al presente articolo hanno comunque l'obbligo di rispettare le prescrizioni dello strumento urbanistico, del presente Regolamento edilizio, nonché le altre norme vigenti incidenti sull'attività edilizia. L'inosservanza di tali prescrizioni comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge⁽⁴⁷⁾.

adottati, la compatibilità con la normativa in materia sismica e strutturale e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia;

b) elaborati grafici esplicativi a firma di un tecnico abilitato;

c) i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori, a esclusione dei casi di esecuzione diretta previsti dal comma 7.

4. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.

5. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, qualora riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Restano fermi altresì, ove dovuti, gli adempimenti prescritti dalla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica e gli ulteriori adempimenti eventualmente derivanti dall'applicazione delle diverse discipline richiamate al comma 1, ivi comprese quelle di natura igienico-sanitaria.

6. Se la comunicazione di cui al comma 1 comprende segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica segnalazione che viene trasmessa dal Comune alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio.

7. Il soggetto che presenta la comunicazione di cui al comma 1 può eseguire direttamente gli interventi di cui al presente articolo senza affidamento dei lavori a imprese nelle seguenti ipotesi alternative:

a) quando gli interventi non rilevano ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, non insistono sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico né interessano immobili pubblici o privati aperti al pubblico;

b) in tutti i casi in cui lo stesso soggetto dichiara di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

8. L'attività edilizia libera asseverata è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori comunicata. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova comunicazione, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori unitamente a una dichiarazione del progettista o di un tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la comunicazione di cui al comma 1, nonché a una copia della documentazione di aggiornamento catastale e delle certificazioni degli impianti tecnologici nei casi previsti. ”

⁽⁴⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 51 (Interventi di attività libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)

“1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili ad attività edilizia libera di cui agli articoli 16 e 16 bis, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre disposizioni previste dal presente capo o la presentazione dell'istanza di riduzione a conformità.

3. Nei casi previsti dal presente articolo, il responsabile dell'abuso può, in luogo della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, presentare al Comune, entro il termine indicato nell'ingiunzione di cui al comma 1 e comunque fino all'accertamento dell'inottemperanza, istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato, corredata dei documenti ed elaborati individuati dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 2, necessari a dimostrare le modalità in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale.

4. Il Comune, nel caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformità di cui al comma 3, sospende l'ingiunzione di demolizione e le attività conseguenti e si pronuncia sull'accoglimento dell'istanza entro novanta giorni. In caso di accoglimento il Comune revoca l'ingiunzione di cui al comma 1 e comunica all'interessato il termine entro il quale eseguire l'intervento di riduzione a conformità. In caso di inottemperanza si procede ai sensi del comma 1.

4 bis. Nel caso di interventi di edilizia libera di cui all'articolo 16 bis, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. La medesima sanzione si applica anche nei casi di

5. La realizzazione di pertinenze, bussole e verande in attività edilizia libera, non è consentita negli edifici di interesse storico artistico o documentale, ovvero nello loro pertinenze, individuati dal P.R.G.C. o dai PAC delle zone A.
6. Gli interventi previsti in edilizia libera, di cui al comma 1, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati dalla legge, non concorrono al calcolo della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento⁽⁴⁸⁾.

Art. 32 – Opere urgenti ed indifferibili

1. Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità sono eseguite con ordinanza del Sindaco senza preventivo atto abilitativo secondo quanto stabilito dalla legge⁽⁴⁹⁾, se ordinate dall'Autorità

mancato invio della dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all' articolo 5, comma 2, della legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto). La sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.”

⁽⁴⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 16 (Attività edilizia libera), comma 4. *“4. Il Comune può comunque prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali o su caratteristiche architettoniche, nonché in materia di distanze, nel rispetto del Codice civile. In ogni caso gli interventi previsti dal presente articolo, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati non concorrono al calcolo dei parametri superficiali o volumetrici insistenti sull'area oggetto di intervento”*

⁽⁴⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, Articolo 50 (Competenze del sindaco e del presidente della provincia) e ss.mm.ii., da ultimo DL 20.02.2017, n. 14.

“1. Il sindaco e il presidente della provincia sono gli organi responsabili dell'amministrazione del comune e della provincia.

2. ---omissis ---

3. Salvo quanto previsto dall'articolo 107 essi esercitano le funzioni loro attribuite dalle leggi, dallo statuto e dai regolamenti e sovrintendono altresì all'espletamento delle funzioni statali e regionali attribuite o delegate al comune e alla provincia.

4. Il sindaco esercita altresì le altre funzioni attribuitegli quale autorità locale nelle materie previste da specifiche disposizioni di legge.

5. In particolare, in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere esclusivamente locale le ordinanze contingibili e urgenti sono adottate dal sindaco, quale rappresentante della comunità locale. Le medesime ordinanze sono adottate dal sindaco, quale rappresentante della comunità locale, in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana, con particolare riferimento alle esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti, anche intervenendo in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche. Negli altri casi l'adozione dei provvedimenti d'urgenza ivi compresa la costituzione di centri e organismi di referenza o assistenza, spetta allo Stato o alle regioni in ragione della dimensione dell'emergenza e dell'eventuale interessamento di più ambiti territoriali regionali.

6. In caso di emergenza che interessi il territorio di più comuni, ogni sindaco adotta le misure necessarie fino a quando non intervengano i soggetti competenti ai sensi del precedente comma. . ---omissis ---“

Art. 54 (Attribuzioni del sindaco nelle funzioni di competenza statale)

“1. Il sindaco, quale ufficiale del Governo, sovrintende:

a) all'emanazione degli atti che gli sono attribuiti dalla legge e dai regolamenti in materia di ordine e sicurezza pubblica;

b) allo svolgimento delle funzioni affidategli dalla legge in materia di pubblica sicurezza e di polizia giudiziaria;

c) alla vigilanza su tutto quanto possa interessare la sicurezza e l'ordine pubblico, informandone preventivamente il prefetto.

. ---omissis ---

4. Il sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta con atto motivato provvedimenti, anche contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana. I provvedimenti di cui al presente comma sono preventivamente comunicati al prefetto anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione.

4-bis. I provvedimenti adottati ai sensi del comma 4 concernenti l'incolumità pubblica sono diretti a tutelare l'integrità fisica della popolazione, quelli concernenti la sicurezza urbana sono diretti a prevenire e contrastare l'insorgere di fenomeni criminosi o di illegalità, quali lo spaccio di stupefacenti, lo sfruttamento

Giudiziaria, oppure se eseguite da privati nei casi di intervento che si renda necessario ed urgente.

2. Gli interventi privati che si rendono necessari ed urgenti possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo edilizio. Un intervento è necessario ed urgente quando finalizzato:
 - a) a far fronte a situazioni di imminente pericolo di privata e pubblica incolumità;
 - b) a far fronte a situazioni di emergenza per danni agli edifici o immobili vicini;
 - c) ad evitare ulteriori, maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.
3. In tali casi il proprietario è tenuto a darne comunicazione entro il termine di cinque giorni dall'intervento resosi necessario dichiarando la sussistenza del pericolo e descrivendo le opere che ha ritenuto strettamente indispensabili per scongiurare lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.
4. Entro i successivi quindici giorni presenta le domande necessarie con relativa documentazione (Permesso di costruire o SCIA), che seguono il normale iter procedurale.
5. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza, le quali possono effettuarsi solo con le normali procedure

Art. 33 – Soggetti titolati

1. I soggetti titolati a richiedere il permesso di costruzione (PdC), presentare segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ed ai quali viene riconosciuto il diritto ad eseguire opere edilizie, sono definiti dalla legge⁽⁵⁰⁾.
2. I soggetti titolati di cui al comma 1 possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attività edilizia libera.
3. Il “Servizio Edilizia privata e Urbanistica”, sulla base dei titoli depositati dal richiedente, ha il dovere di verificare se i richiedenti sono legittimati ad eseguire le opere; in tal senso lo stesso non è tenuto a compiere complesse indagini e ricognizioni sui titoli depositati, ma, quando nel corso dell'iter istruttorio risultino acquisiti, anche per opera di terzi, elementi comprovanti

della prostituzione, la tratta di persone, l'accattonaggio con impiego di minori e disabili, ovvero riguardano fenomeni di abusivismo, quale l'illecita occupazione di spazi pubblici, o di violenza, anche legati all'abuso di alcool o all'uso di sostanze stupefacenti.

. ----omissis ---- “

(⁵⁰) Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 21(Norme comuni al permesso di costruzione e alla segnalazione certificata di inizio attività)

“1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

I bis. Ai fini del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, i competenti uffici comunali sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. I soggetti di cui al comma 1 possono in sede di istanza produrre tutti i documenti ritenuti utili all'acquisizione d'ufficio di cui al presente comma.

2. Si considerano tra i soggetti a cui è riconosciuto il diritto di eseguire opere edilizie ai sensi del comma 1 , oltre il proprietario:

a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;

b) l'affittuario di fondo rustico;

c) il concessionario di beni demaniali;

d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;

e) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

3. I soggetti individuati nei commi 1 e 2 possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attività edilizia libera previsti dagli articoli 16 e 16 bis, nonché gli interventi realizzabili con segnalazione certificata di inizio attività previsti dall'art.

17.. ... Omissis”

l'inefficacia degli stessi, ovvero l'esistenza di vincoli reali che limitano l'attività edificatoria sull'immobile, il "Servizio Edilizia privata e Urbanistica" è tenuto a valutarli.

4. Il provvedimento abilitativo edilizio è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio non comporta limitazione dei diritti di terzi.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle autorizzazioni paesaggistiche.

Art. 34 – Destinazione d'uso degli immobili

1. Le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili sono definite dalla legge⁽⁵¹⁾.

⁽⁵¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 5 (Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

“1. . Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;*
- b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;*
- c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, di cui all' articolo 22 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 (Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive);*
- d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;*
- e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:*
 - 1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;*
 - 2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;*
 - 3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;*
 - 4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;*
- f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore, nonché le attività artigianali di produzione e connessa commercializzazione nel settore dell'alimentazione;*
- g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;*
- h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;*
- i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b) ;*
- j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;*

2. Le modalità di determinazione della destinazione d'uso in atto e la loro modifica sono definite dalla legge⁽⁵²⁾.
3. La modifica della destinazione d'uso, attuata con o senza la contestuale trasformazione fisica degli immobili, è consentita solo se compatibile con le norme della strumentazione urbanistica comunale vigente o adottata e nel rispetto delle altre norme che incidono sull'uso degli edifici (sicurezza statica, antincendio, igienico-sanitarie, barriere architettoniche etc).

Art. 35 – Documentazione tecnica

1. A corredo della richiesta di permesso di costruzione o della segnalazione certificata di inizio attività, da presentarsi utilizzando i modelli regionale pubblicati sul sito istituzionale del Comune, è allegata tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia che comunque comprende:
 - a) attestazione riguardante il diritto di eseguire le opere;
 - b) elaborati progettuali di livello definitivo contenenti la rappresentazione dello stato di fatto e la proposta progettuale;

k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;

l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;

m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;

n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;

o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse, nonché le strutture ricettive a carattere sociale, escluse le foresterie, gli ostelli e alberghi per la gioventù o i convitti per studenti e le case per ferie.”

⁽⁵²⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

L.R. 19.11.2009, n. 19 - Art. 14 (Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

“1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla segnalazione certificata di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente.

2. Ai fini del comma 1 i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione dell' articolo 5 . Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.”

Art. 15 (Modifica di destinazione d'uso degli immobili)

“1. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall' articolo 5 , per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa.

2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso più interventi successivi, o nei casi di modifica senza opere edilizie. Omissis”

- c) asseverazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti, a quelle igienico-sanitarie e le altre norme che incidono sull'attività edilizia, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia⁽⁵³⁾;
- d) questionari statistico redatto sulla base del modello predisposto dall'ISTAT⁽⁵⁴⁾.
2. Gli elaborati progettuali di cui al comma 1, lettera b) sono presentati tramite SUE o SUAP in forma digitale ed una copia in forma cartacea di cortesia in formato piegato nelle dimensioni di cm. 21 per 29,7.
3. Il progetto è corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente:
- una descrizione finalizzata alla comprensione del progetto ed alla verifica del rispetto delle indicazioni e prescrizioni della strumentazione urbanistica. In particolare deve illustrare le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazioni d'uso, tipo edilizio, piani etc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture etc.), quelle degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento etc..)
 - la scheda degli elementi urbanistici contenente, con riferimento al progetto ed in quanto necessari, i seguenti dati con relativo calcolo analitico:
 - superficie di rilievo dell'area oggetto dell'intervento;
 - rapporto di copertura;
 - volume utile, superficie utile, superficie coperta, altezza dell'edificio, altezza utile dell'unità immobiliare;
 - indice di fabbricabilità fondiaria;
 - superficie destinata a sosta e parcheggio di autoveicoli;
 - eventuali altri dati e standard richiesti dalla strumentazione urbanistica;
 - superficie imponibile ai fini della determinazione del contributo di costruzione;
 - nel caso di interventi soggetti al contributo di costruzione e realizzabili attraverso la presentazione della SCIA, la scheda è completata dalla determinazione del contributo di costruzione.
 - le soluzioni adottate per l'eliminazione delle barriere architettoniche
 - la descrizione dettagliata dei sistemi costruttivi e tipologia dei materiali interni ed esterni che s'intendono adottare, con preciso riferimento alle misure adottate per l'edilizia sostenibile e la bioedilizia di cui alle sezioni 3^a e 4^a del successivo Titolo IV;
 - nel caso di edifici destinati ad attività produttive, illustrazione del processo produttivo con definizione degli obblighi ai quali il concessionario si sottopone in relazione all'isolamento

⁽⁵³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R.11.11.2009, n. 19, articolo 24

“1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 21, va presentata al competente ufficio comunale corredata di un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, degli elaborati progettuali e degli altri documenti previsti dalla legge e dal regolamento di cui all'articolo 2. La domanda è accompagnata da dichiarazioni dei progettisti abilitati che asseverino la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nel caso operi la misura di salvaguardia di cui all'articolo 22, comma 3, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica. Nei casi in cui la verifica della conformità comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la dichiarazione del progettista abilitato può escludere tali aspetti.”

⁽⁵⁴⁾ D.Lgs. 6.09.1989, n. 322 - Art. 7 - Obbligo di fornire dati statistici

“1. E' fatto obbligo a tutte le amministrazioni, enti e organismi pubblici di fornire tutti i dati che vengano loro richiesti per le rilevazioni previste dal programma statistico nazionale. Sono sottoposti al medesimo obbligo i soggetti privati per le rilevazioni, rientranti nel programma stesso”

termoacustico, agli scarichi, alla prescrizione antinfortunistica nonché al rapporto tra gli spazi di lavoro e gli ambienti di servizio ed il numero di addetti;

4. Alla relazione sono allegati le asseverazioni del progettista di conformità del progetto in materia di:
 - a) eliminazione delle barriere architettoniche;
 - b) impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento;
 - c) scarichi civili o industriali;
 - d) inquinamento acustico e atmosferico;
 - e) contenimento dei consumi energetici;
 - f) eventuali vincoli presenti nella zona di intervento.
5. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto contiene:
 - a) estratto di mappa o tipo di frazionamento rappresentante la situazione catastale al momento della domanda e contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento. Tale estratto è esteso fino a comprendere un tratto di strada pubblica e le particelle confinanti;
 - b) una planimetria di rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200 oppure in scala 1:500, estesa a tutto il lotto d'intervento e ai terreni ad esso circostanti, per una profondità di almeno mt 20 dai confini, sempreché le proprietà di tali aree diano il proprio consenso al rilievo e alla rappresentazione grafica. Nel caso di intervento in zona agricola, su lotto molto vasto, è sufficiente rappresentare la fascia di terreno inclusa in un raggio di m 100 dall'opera progettata. La planimetria indica:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno (idonee alla definizione geometrica del lotto) e dei manufatti esistenti;
 - Il caposaldo fisso, individuato sulla strada pubblica più prossima in corrispondenza del lotto o del suo accesso;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze;
 - presenza di eventuali impianti (elettocondotti, metanocondotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 13 x 17) dell'area e del suo contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e gli interni. Le foto contengono gli elementi per la valutazione delle esatte dimensioni e comprendono gli edifici contigui, e l'intorno in cui va a inserirsi l'intervento;
 - Il rilievo dei fabbricati esistenti (eseguito in scala 1:100) è quotato e comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti e con indicazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari e dell'utilizzo dei locali
6. La documentazione relativa alla proposta progettuale contiene:
 - a) La planimetria generale di progetto, redatta in scala minima 1:200, orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento; comprendente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla. Per gli spazi scoperti del lotto sono indicati:
 - le quote di calpestio (misurate rispetto alla quota del caposaldo fisso);
 - l'utilizzo, esemplificazione degli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni e i muri di sostegno;
 - i percorsi e gli accessi carrai e pedonali. Per questi ultimi è indicata l'eventuale adozione di percorsi tattilopiantari;
 - la sistemazione a verde dell'area non interessata dall'edificazione o da altre funzioni che presuppongono la pavimentazione del suolo, con indicazione del verde estensivo e delle essenze di nuova piantumazione.
 - b) Le piante di progetto, redatte in scala minima 1:100, orientate, rappresentano ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante sono quotate e indicano:
 - la dimensione complessiva dell'opera;

- la destinazione d'uso delle unità immobiliari e l'utilizzo dei locali, le relative misure di superficie netta;
 - la dimensione delle aperture, il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento di ciascun locale;
 - le scale, i vani ascensore;
 - gli arredi fissi, l'ingombro degli apparecchi igienicosanitari;
 - le canne fumarie (specificandone il tipo), le condotte di ventilazione e di scarico;
 - lo spessore delle pareti, la dimensione e il materiale delle strutture portanti;
 - i riferimenti alle sezioni richieste;
 - gli spazi per la sistemazione dei contenitori necessari alla detenzione separata dei rifiuti e ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.
- c) Le sezioni, almeno due nelle due direzioni principali dell'edificio, di cui una in corrispondenza delle scale, in scala minima 1:100. Sono aggiunte inoltre tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche dello stesso.
7. Nelle sezioni sono indicati: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti, le altezze delle fronti. Le sezioni riguardano anche i vani degli edifici esistenti in aderenza all'edificio in progetto e con esso comunicanti.
8. I prospetti, in scala minima 1:100, riportano le quote significative e riferite alla quota zero. Sono rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza e di quelli esistenti a distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato.
9. Nel caso di interventi ricadenti nella zona omogenea A di P.R.G.C., o comunque su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, salvo diversa e più specifica disposizione del relativo piano particolareggiato, è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, che contiene: il rilievo geometrico, strutturale e dei materiali del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativamente a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:
- a. le tavole dei prospetti riportano le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;
 - b. le sezioni rappresentano in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
 - c. ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico che è evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
10. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono evidenziate in rosso le parti da realizzare ex novo, in giallo per quelle da demolire.
11. I dettagli, in scala 1:50 o 1:20 rappresentano i principali particolari costruttivi o decorativi del fabbricato.
12. Per interventi riguardanti muri di cinta e cancellate ricadenti in zona A o B0, le medesime sono messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, e ogni altro significativo elemento edilizio al contorno.
13. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere ulteriori elaborati, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planovolumetrici e ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

Art. 36 – Ulteriore documentazione e pareri da allegare al progetto

1. Nei casi previsti dalla legge, al progetto dell'opera è allegata la seguente ulteriore documentazione tecnica relativa:

- a) allo studio di compatibilità idraulica per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica nei casi previsti dalla legge, ovvero l'asseverazione di non significabilità⁽⁵⁵⁾;
- b) alle norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto⁽⁵⁶⁾;
- c) alla valutazione della qualità energetica e ambientale dell'edificio o dell'intervento progettato⁽⁵⁷⁾;
- d) alla progettazione degli impianti installati⁽⁵⁸⁾;

⁽⁵⁵⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 17, comma 4, lettera c).

⁽⁵⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 16.10.2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto)

Art. 3 (Ambito di applicazione)

“Le disposizioni della presente legge si applicano agli interventi edilizi, ove sussistano rischi di caduta dall'alto, svolti sulle coperture di edifici privati o pubblici, di cui agli articoli 17, 18 e 19 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), nonché a quelli disciplinati dall'articolo 16, comma 1, lettere q) e s), e dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera a), della medesima legge regionale.

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge le coperture che non espongono a un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 3 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante e gli interventi su coperture piane o a falda inclinata portanti già dotate di dispositivi di protezione collettiva fissi.”

---- Omissis –

Art. 5 (Adempimenti)

“1. Ove sussistano rischi di caduta dall'alto, negli interventi disciplinati dagli articoli 17, 18 e 19 della legge regionale 19/2009, il committente o altro soggetto legittimato:

a) all'atto di inoltro dell'istanza del titolo autorizzativo o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire, trasmette all'amministrazione concedente la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e b);”

---- Omissis –

Art. 6 (Elaborato tecnico della copertura)

“1. L'elaborato tecnico della copertura, in relazione alle diverse fattispecie previste dall'articolo 5, è costituito dai seguenti elementi:

a) relazione tecnica di progetto in cui sono indicate le caratteristiche della copertura, l'ubicazione dei percorsi, degli accessi e delle misure di prevenzione e protezione contro il rischio di caduta dall'alto, per il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura; la scelta dei dispositivi di ancoraggio contro le cadute dall'alto deve tenere in considerazione, tra l'altro, le modalità operative di svolgimento dei lavori, nonché la tipologia dei dispositivi di protezione individuale da utilizzare;

b) planimetria, in scala adeguata, della copertura con particolare evidenza del percorso, del punto di accesso e dei sistemi di prevenzione e protezione previsti;”

---- Omissis –

“2. L'elaborato tecnico della copertura per le parti relative al comma 1, lettere a) e b), è redatto in fase di progettazione. Il coordinatore per la progettazione, ove nominato, recepisce nel Fascicolo dell'opera previsto dall'articolo 91, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 81/2008, i contenuti dell'elaborato tecnico.”

---- Omissis –

Art. 7 (Sanzioni)

“1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione nazionale, la mancata presentazione della documentazione di cui all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b), costituisce condizione ostativa al rilascio del titolo autorizzativo ovvero all'inizio dei lavori.”

---- Omissis –

⁽⁵⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, art. 8.

“1. Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal presente decreto nella relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, in doppia copia, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti, o alla domanda di concessione edilizia ---- omissis ----”

⁽⁵⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.M. 22.01.2008, n. 37

- e) alla valutazione di impatto acustico o di quella previsionale del clima acustico⁽⁵⁹⁾;
- f) alla valutazione dell'inquinamento luminoso e riduzione dei consumi energetici, mediante progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna, previsto dalla normativa regionale⁽⁶⁰⁾;
- g) alla verifica preliminare sul rispetto delle disposizioni sismiche relativa alle opere strutturali⁽⁶¹⁾, nonché idonee informazioni su indagine geologica e/o geotecnica del terreno sul quale saranno realizzate le opere⁽⁶²⁾;

2. Nei casi previsti dalla legge, al progetto dell'opera, ovvero contestualmente alla dichiarazione alla dichiarazione di inizio lavori, sono allegati le seguenti autorizzazioni, nulla-osta e pareri:

- a) autorizzazione in deroga al vincolo idrogeologico⁽⁶³⁾;
- b) adempimenti relativi alle norme in materia di prevenzione incendi⁽⁶⁴⁾;
- c) nulla-osta della Competente Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia, nel caso di edifici soggetti a vincolo in quanto di interesse artistico, storico archeologico o etnoantropologico⁽⁶⁵⁾;
- d) autorizzazione paesaggistica nel caso gli interventi ricadono in aree soggette al vincolo paesaggistico previsto dalla legge ⁽⁶⁶⁾;

⁽⁵⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 18.06.2007, n. 16; DGR 17.12.2009, n. 2870

⁽⁶⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. n. 18.06.2007, n. 15 (Misure urgenti in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici).

⁽⁶¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

DPGR 5.04.1989, n. 0164/Pres, art. 3 (Criteri per la redazione degli atti progettuali relativi alle opere strutturali)

“Per le finalità indicate all’art. 13 della legge regionale 9 maggio 1988, n. 27, alla domanda diretta al Sindaco per la concessione o autorizzazione edilizia vanno allegati:

a) disegni dell’opera esaurienti per planimetria, piante, prospetti e sezioni;

b) relazione tecnica.

Nei disegni di cui alla precedente lettera a) devono essere rappresentate quelle dimensioni globali e parziali che consentono diretti riscontri delle limitazioni di legge.

In particolare devono essere precisate le altezze massime anche in relazione alle larghezze stradali, definite dal punto C.2 e dal punto C.3 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 24 gennaio 1986.

La relazione tecnica di cui alla precedente lettera b) deve contenere tra l’altro le motivazioni delle scelte progettuali adottate per le strutture in elevazione e fondazione nonché i relativi schemi dell’ordito strutturale.

Nella stessa relazione devono essere indicati i parametri fondamentali occorrenti per l’elaborazione dei calcoli di verifica (sovraccarichi, grado di sismicità, parametri geotecnica), le caratteristiche previste per i materiali, nonché le eventuali prescrizioni esecutive caratterizzanti l’opera”

⁽⁶²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DM 11.03.1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione); Min.LL.PP. – Circolare 9.01.1996, n. 218/24/3.

⁽⁶³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3267; LR 23 04 2007 , n. 9 (legge forestale); DPRReg. 28.12.2012, n. 0274/Pres (Regolamento forestale).

⁽⁶⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 8.03.2006, n. 139 (articolo 16); DPR 1.08.2011, n. 151.

⁽⁶⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DLgs. 22.01.2004, n. 42, parte seconda e ss.mm.ii.

⁽⁶⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DLgs. 22.01.2004, n. 42, parte III e ss.mm.ii; DPCM 12.12.2005(documentazione); DPR 9.07.2010, n. 139 (procedura semplificata); L.R. 23.02.2007, n. 5, parte III; DPRReg. 10.07.2012, n. 0149/Pres(disciplina procedimento)

- e) autorizzazione dell'Ente proprietario per l'apertura o alla modifica di accessi e passi carrai sulle strade statali, regionali ed ex provinciali fuori dei centri abitati⁽⁶⁷⁾;
 - f) eventuali altri pareri di Uffici pubblici o Enti aventi competenza su specifiche tematiche (Direzione regionale delle foreste; Magistrato per gli usi civici etc.), ovvero aventi specifiche competenze tecnico-gestionali sul territorio (Consorzio di Bonifica, Demanio marittimo etc..).
3. La documentazione di cui ai comma 1 e 2, può essere presentata contestualmente al progetto degli interventi, ovvero successivamente a seguito della richiesta da parte del responsabile del procedimento, una volta concluso positivamente l'esame istruttorio dello stesso.
 4. Per i progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti la legge prevede l'integrazione energetica da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento⁽⁶⁸⁾
 5. Quando ricorrano particolari condizioni ambientali o di inserimento architettonico, il Responsabile del "Servizio Edilizia privata e Urbanistica" ha la facoltà di richiedere, con provvedimento motivato, ulteriore documentazione tecnica specificandone i contenuti al fine di consentire una migliore valutazione degli elaborati progettuali (plastici, prospettive, campionature materiali, ecc.).
 6. Fermo restando quanto stabilito ai commi precedenti, tutti gli elaborati grafici eccedenti per dimensioni il formato A3 dovranno essere presentati anche su supporto informatico in formato pdf.

⁽⁶⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DLgs. 30.04. 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada); DPR 16.12.1992, n. 495(Regolamento del Codice della Strada).

⁽⁶⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 3.03.2011, n. 28, Articolo 2. (Definizioni)

m) «edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante»: edificio che ricade in una delle seguenti categorie:

i) edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;

ii) edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria; ...

Articolo 11. (Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti)

“1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento. Le leggi regionali possono stabilire incrementi dei valori di cui all'allegato 3.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzia che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

3. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio....”

CAPO II°
Norme procedurali

Art. 37 – Certificato di destinazione urbanistica e attestazioni urbanistico-edilizie

1. La legge prevede che, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata⁽⁶⁹⁾.
2. Al fine di una più precisa conoscenza delle possibilità edificatoria, oltre alla facoltà prevista dal comma 1, i soggetti titolati ai sensi dell'articolo 33, possono ottenere, entro trenta giorni dalla relativa richiesta, una certificazione urbanistico-edilizia in cui sono indicate, per singola area o edificio di proprietà, o sulle quali hanno titolo, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.⁽⁷⁰⁾
3. Sono escluse dai contenuti della certificazione di cui al comma 1, quelle relative a disposizioni, prescrizioni e limitazioni, derivanti da norme e vincoli la cui acquisizione presuppone specifiche indagini conoscitive non immediatamente disponibili agli atti del "Servizio Edilizia privata e Urbanistica" comunale.

Art. 38 – Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. La legge stabilisce le condizioni, le modalità, la documentazione, gli effetti, le procedure di verifica della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)⁽⁷¹⁾.

⁽⁶⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R.11.11.2009, n. 19, articolo 34 (Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)

"1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche e le misure di tutela ambientale previste dalle leggi regionali 42/1996 e 9/2005 in materia, rispettivamente, di aree protette e prati stabili riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

2. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine previsto al comma 1, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi."

⁽⁷⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R.11.11.2009, n. 19, articolo 34 (Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)

"3. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà', in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell' articolo 21, di richiedere una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati."

⁽⁷¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19

- Art. 26 (Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)

"1. Ferme restando le disposizioni sovraordinate richiamate dall'articolo 1, comma 2, il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 presenta al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per gli interventi previsti dall'articolo 17 accompagnata:

a) da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle leggi di settore aventi incidenza sullo specifico intervento, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche, salvo i casi di deroga previsti dalla legge;

b) dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto, ai sensi dell'articolo 29;

c) dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e del direttore dei lavori, salvo i casi di esecuzione diretta ai sensi del comma 10;

d) dalle eventuali autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati che sostituiscono gli atti o i pareri o le verifiche preventive di organi o enti appositi previsti per legge, ai sensi e per gli effetti dell' articolo 19 della legge 241/1990 .

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente ovvero dalla data di ricezione da parte dell'amministrazione in caso di presentazione a mezzo posta.

2 bis. Se la segnalazione certificata di inizio attività comprende altre segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica segnalazione che, a seguito della verifica di completezza di cui al comma 6, viene trasmessa dal Comune alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio. Entro cinque giorni dalla scadenza del termine di cui all' articolo 19 della legge 241/1990 , le amministrazioni interessate possono presentare allo Sportello unico proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti ivi previsti.

2 ter. Nel caso in cui l'attività oggetto di segnalazione certificata di inizio attività è subordinata all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato, unitamente alla segnalazione certificata di inizio attività, presenta la relativa istanza al Comune, corredata della necessaria documentazione. A seguito del ricevimento dell'istanza il Comune, entro il termine stabilito dall' articolo 14 della legge 241/1990 , convoca la conferenza di servizi di cui all' articolo 14 della legge 241/1990 ; in tal caso l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.

3. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di presentazione. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. In ogni caso entro il periodo di efficacia l'interessato deve comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori ovvero il periodo massimo di prosecuzione dei medesimi e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni. Tale comunicazione proroga il termine di efficacia di cui al presente comma.

4. Nel caso dei vincoli previsti nelle disposizioni sovraordinate di cui all'articolo 1, comma 2, trovano applicazione le leggi di settore relativamente al rilascio degli eventuali atti di assenso preventivi all'inizio dei lavori.

5. La sussistenza del titolo per eseguire gli interventi è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, le attestazioni, asseverazioni, autocertificazioni o certificazioni del professionista abilitato richieste dalla legge.

6. Il responsabile del procedimento entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio di inizio attività:

a) accerta che l'intervento rientri nei casi previsti dall'articolo 17;

b) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;

c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione in relazione all'intervento, se dovuto, ai sensi dell'articolo 29.

7. Il responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni, requisiti e presupposti stabiliti dalla legge, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. Resta salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, nonché, anche decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

7 bis. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 6 i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di cui al comma 7 sono adottati in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21 nonies della legge 241/1990 .

8. Il responsabile del procedimento, qualora non debba provvedere ai sensi del comma 7, attesta sulla segnalazione certificata di inizio attività, su espressa richiesta del soggetto avente titolo, la chiusura dell'istruttoria di cui al comma 6.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o il tecnico abilitato comunica al Comune la fine dei lavori o presenta, ove previsto, il certificato di collaudo, attestando la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività, nonché se le opere realizzate hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

10. Il soggetto che presenta la segnalazione certificata di inizio attività può eseguire direttamente gli interventi individuati nell'articolo 17 senza affidamento dei lavori a imprese, quando gli interventi non rilevino ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, o non insistano sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico, su immobili pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero in tutti i casi in cui dichiararsi di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento. “

2. La SCIA va presentata al Comune sulla base del modello regionale pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

Art. 39 – Valutazione preventiva del progetto di massima

1. In caso di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità o per la valutazione di carattere estetico/architettonico, i soggetti titolati ai sensi dell'articolo 33, possono richiedere al Comune, una valutazione preventiva, non vincolante, su un progetto che illustri sinteticamente l'intervento.
2. La richiesta di valutazione preventiva deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente;
 - b) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - c) progetto di massima.
3. Il progetto di massima è formato, di norma, dai seguenti atti:
 - a) estratto della mappa catastale in scala 1:1000;
 - b) estratti degli elaborati di P.R.G.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
 - c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala opportuna – estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, nonché la presenza di manufatti ed alberature di alto fusto; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente con indicazioni delle destinazioni d'uso e dei particolari costruttivi ritenuti necessari soprattutto in presenza di valori storici, artistici, architettonici, topologici;
 - d) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto;
 - e) simulazione fotografica, o analoga rappresentazione, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente del contesto;
 - f) planimetrie e piante, sezioni, prospetti in scala adeguata al tipo di quesito posto;
 - g) relazione tecnica contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la corretta comprensione del quesito posto e del rispetto delle disposizioni normative vigenti.
4. L'Autorità comunale si riserva di fornire una valutazione preventiva che non pregiudica una espressione diversa a seguito dell'esame della documentazione completa di tutti gli elaborati regolamentari per la formazione degli atti abilitativi a costruire.
5. La valutazione preventiva è comunicata agli interessati entro 60 giorni dalla richiesta.

Art. 40 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruzione è stabilito dalla legge⁽⁷²⁾.

- Art. 18(Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

“1. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 19.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell' articolo 29, se dovuto e sono soggetti alla procedura di cui all'articolo 26, con l'obbligo di presentare la segnalazione certificata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.”

⁽⁷²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 24 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

“1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell' articolo 21, va presentata al competente ufficio comunale corredata di un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, degli elaborati progettuali e degli altri documenti previsti dalla legge e dal regolamento di cui all' articolo 2. La domanda è accompagnata da dichiarazioni dei progettisti abilitati che asseverino la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla

2. La domanda di permesso di costruire è presentata sulla base del modello pubblicato sul sito istituzionale del Comune.
3. La competenza al rilascio del provvedimento finale (permesso di costruire) è del Responsabile del "Servizio edilizia Privata e Urbanistica". ⁽⁷³⁾

Art. 41 – Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire

disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica. Nei casi in cui la verifica della conformità comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la dichiarazione del progettista abilitato può escludere tali aspetti.

2. Il competente ufficio comunale comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve motivate esigenze di interesse pubblico.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché gli altri pareri richiesti dalle leggi di settore e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata di una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Il termine è ridotto a trenta giorni nel caso in cui i prescritti pareri siano già stati allegati alla domanda del richiedente. In ogni caso, l'istruttoria esula dalla verifica della veridicità e completezza delle dichiarazioni asseveranti di cui al comma 1, fermo restando l'onere in capo al Comune di attivare procedure di controlli a campione sulle stesse, le cui modalità vengono stabilite con regolamento comunale.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto a integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Se per il rilascio del permesso di costruire è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/1990. Se per il rilascio del permesso sono necessarie segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede alla trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività.

7. Il provvedimento finale, che il Comune provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Sindaco o dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'articolo 22, comma 1, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14 ter della legge 241/1990, è, a ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della citata legge 241/1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio e comunicazione al richiedente. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio o il Sindaco non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni in materia di conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/1990.

9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 19, comma 2, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda."

⁽⁷³⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 7, comma 2.

1. La legge individua le fattispecie e ne regola la formazione del silenzio-assenso nel caso di mancata adozione da parte del Comune, nei termini previsti, del provvedimento conclusivo sulla richiesta di permesso di costruzione⁽⁷⁴⁾.

Art. 42 – Varianti ai progetti edilizi

1. Ai fini della loro caratterizzazione giuridica ed in particolare per l'applicazione del regime sanzionatorio, la legge individua due categorie di varianti ai progetti edilizi approvati: quelle che contengono "variazioni essenziali" e quelle con "variazioni non essenziali."⁽⁷⁵⁾
2. Ai fini dell'applicazione del regime autorizzativo, la legge individua alcune fattispecie di modifiche del progetto originale che, per la loro modesta rilevanza dimensionale, tecnica e funzionale, sono ritenute parte integrante del procedimento autorizzativo originale. Dette modifiche, non sono condizionate dall'eventuale sopravvenienza di nuove e contrastanti norme, né debbono essere preventivamente autorizzate. La loro esecuzione avviene in regime di edilizia libera asseverata, la cui comunicazione può essere presentata anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.⁽⁷⁶⁾

⁽⁷⁴⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 40, comma 1 (art. 24, commi 7 e 8 L.R. 19/09).

⁽⁷⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 40.

"1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati o che comporti modifiche degli standard;

b) aumento superiore al 15 per cento del volume utile o delle superfici utili del fabbricato in relazione al progetto approvato;

c) aumento superiore al 15 per cento della superficie coperta, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime del fabbricato sia compreso in quello assentito;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

1 bis. Per il patrimonio edilizio esistente alla data dell'1 ottobre 1983 costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, qualora comporti modifiche degli standard;

b) aumento superiore al 25 per cento del volume, delle superfici utili, della superficie coperta o dell'altezza del fabbricato in relazione al progetto approvato;

c) diversa localizzazione del fabbricato, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello assentito, qualora emergano anche difformità in termini di volumi, superfici o altezze realizzate ovvero rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate;

d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, nonché le opere realizzabili ai sensi dell' articolo 16 ."

⁽⁷⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 17 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività – SCIA)

"1."

2. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 2, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dalle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica.

3. Fermo restando le prevalenti disposizioni di cui ai commi 1 e 2, in linea generale per la corretta applicazione del regime autorizzativo, le varianti ai progetti si distinguono in due categorie:
 - a. varianti totali: cioè quelle che per le modifiche in esse contenute sono tali da costituire un nuovo progetto completamente diverso da quello approvato;
 - b. varianti parziali: cioè quelle che per le modifiche in esse contenute pur modificando anche in modo rilevante il progetto approvato, non sono tali da costituire un nuovo progetto, bensì soltanto una variante al progetto approvato.
4. L'esecuzione delle opere relative alla "variante totale" è subordinata all'acquisizione di un nuovo atto abilitativo sostitutivo del precedente sulla base della normativa vigente al momento del suo rilascio avente nuovi termini di efficacia dell'atto.
5. L'esecuzione delle opere relative alla "variante parziale" è subordinata all'acquisizione di un nuovo atto abilitativo modificativo del precedente sulla base della normativa vigente al momento del suo rilascio ma che mantiene i termini di efficacia dell'atto abilitativo del progetto originale.

Art. 43 – Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici

1. La legge prevede la possibilità di autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati, che siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili⁽⁷⁷⁾, definendo per tali autorizzazioni termini di validità, condizioni ed effetti della decadenza e sanzioni relative.
2. Entro dieci giorni dalla presentazione dell'istanza, il Comune comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, le varianti in corso d'opera di cui al comma 2, realizzate in ottemperanza a quanto disposto al medesimo comma, non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dell'intervento principale. In tali casi possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale. ---- omissis ----"

⁽⁷⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 20 (Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali)

"1. Il Comune può autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge ed è rilasciata secondo le procedure e le modalità previste nel regolamento edilizio comunale.

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 indica espressamente il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del rilascio. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario relative a opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni o servizi corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche a ciò destinate.

3. L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di pubblico interesse.

4. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

5. La demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4 non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio comunale dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e paesaggistici."

3. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce eventuali pareri dagli uffici comunali, nonché gli altri pareri richiesti dalle leggi di settore, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la natura dell'opera e le altre condizioni richieste dalla legge, formula una proposta di provvedimento.
4. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. L'esito della richiesta di autorizzazione in precario è comunicata agli interessati entro 60 giorni dalla richiesta.
6. La realizzazione degli interventi oggetto di richiesta di autorizzazione in precario che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti.
7. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero, nel caso previsto dalla legge,⁽⁷⁸⁾ di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, entro 30 giorni dalla notifica della comunicazione di decadenza o revoca, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza del responsabile del "Servizio Edilizia privata e Urbanistica" a spese dei responsabili dell'abuso.
8. La demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio Comunale dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e paesaggistici.

Art. 44 – Voltura del titolo abilitativo

1. Per tutti gli interventi dotati di atto abilitativo edilizio (PdC e SCIA), il subentro di un diverso soggetto nei titoli di proprietà od altro titolo interessante il manufatto oggetto di intervento o l'area di pertinenza urbanistica, è soggetto a comunicazione all'Amministrazione Comunale, da parte del titolare dell'atto abilitativo e di quello subentrante, che devono pure allegare copia dell'atto comprovante l'avvenuto subentro.
2. Nel caso d'interventi il cui titolo abilitativo presuppone specifici requisiti soggettivi dei richiedenti (es. interventi in zone agricole), colui che subentra nel titolo deve presentare adeguata documentazione dalla quale risulti il possesso dei requisiti richiesti.
3. Ad avvenuta acquisizione della comunicazione e degli atti di cui ai commi 1 e 2, il "Servizio Edilizia privata e Urbanistica", previa verifica della completezza degli stessi, provvede, entro trenta giorni dalla data di presentazione degli atti, a comunicare agli interessati la presa d'atto dell'avvenuto subentro nella titolarità dell'atto abilitativo.
4. Il subentro nell'atto abilitativo non incide sui contenuti e sui termini di validità dello stesso.

Art. 45 – Agibilità degli edifici

1. La certificazione di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

⁽⁷⁸⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 43 comma 1: (L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 20, comma 3)

2. La legge individua gli interventi per i quali è obbligatoria la certificazione di cui al comma 1, le valutazioni e verifiche da effettuarsi, le competenze, le modalità di presentazione al Comune, nonché gli adempimenti e modalità dei controlli di competenza comunale⁽⁷⁹⁾.

⁽⁷⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articoli 27

Art. 27 (Segnalazione certificata di agibilità)

“1. La segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti presentati. Tali condizioni sono asseverate da un tecnico abilitato e valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 e sulla base della documentazione ivi stabilita, prodotta con riferimento alla disciplina vigente alla data:

a) della dichiarazione di fine lavori;

b) della decadenza del titolo, in mancanza di dichiarazione di fine lavori;

c) della dichiarazione di esecuzione dell'opera indicata nella domanda di sanatoria.

2. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, o la comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero i loro successori o aventi causa, presentano al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento o per via telematica, la segnalazione certificata di agibilità per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;

b) ristrutturazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1, ossia:

1) gli interventi realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'articolo 16 bis, comma 1, lettere da a) a f);

2) gli interventi assoggettati a SCIA di cui all'articolo 17.

3. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

4. Le amministrazioni comunali definiscono le modalità di svolgimento dei controlli sulle segnalazioni certificate di agibilità, che in ogni caso non possono interessare una quota inferiore al 20 per cento delle segnalazioni pervenute; tali modalità tengono conto anche dell'entità dell'intervento, disponendo l'effettuazione dei controlli in considerazione della rilevanza delle opere.

5. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il responsabile del procedimento verifica la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Tali controlli possono consistere anche nell'ispezione dell'edificio o dell'unità immobiliare al fine di verificare:

a) la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti autorizzati o comunque depositati, come eventualmente modificati in sede di varianti;

b) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare o di loro parti, nonché il superamento o la persistente assenza delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario.

6. Nel caso in cui il responsabile del procedimento, entro il termine di cui al comma 5, rilevi la carenza delle condizioni di cui al medesimo comma 5 ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni, trascorso il quale trovano applicazione le disposizioni di cui al capo VI in materia di vigilanza e sanzioni e quelle del regolamento di cui all'articolo 2.

7. Qualora il responsabile del procedimento rilevi l'incompletezza formale della documentazione presentata può interrompere per una sola volta i termini di cui al comma 5 al fine di richiedere la documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Resta salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, nonché, anche decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

8. L'utilizzo delle costruzioni di cui al comma 2 può essere iniziato dalla data di presentazione al Comune della segnalazione certificata di agibilità, corredata della documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, fatto salvo l'obbligo di conformare l'immobile alle eventuali prescrizioni disposte all'esito delle verifiche effettuate dall'Amministrazione comunale in sede di controllo della segnalazione stessa.

9. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.”

3. La certificazione di agibilità è redatta sulla base del modello regionale pubblicato sul sito istituzionale del Comune, con allegata la documentazione prevista dalla legge⁽⁸⁰⁾.
4. Nei casi previsti, oltre alla documentazione di cui al comma 3, dovranno essere allegati le attestazioni di verifica della conformità delle opere alle disposizioni delle sezioni 3^a e 4^a del successivo Titolo IV, riguardanti l' "Edilizia sostenibile" e la "Bioedilizia".
5. A seguito della presentazione della certificazione di agibilità, il "Servizio Edilizia privata e Urbanistica", d'intesa con il "Servizio demografico", provvede, nei casi previsti dalla legge, ad assegnare al nuovo fabbricato o nuova unità immobiliare il corrispondente numero civico, con la consegna della relativa targa, che il titolare dell'immobile è tenuto a collocare in modo stabile a fianco dell'ingresso dalla via pubblica. Fermo restando quest'ultimo obbligo per il titolare dell'immobile, l'Ufficio tecnico può, in alternativa alla consegna materiale della targa, disporre che sia il privato stesso a procurarsela, indicando le relative caratteristiche tipologiche e di materiale.⁽⁸¹⁾

⁽⁸⁰⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 45, comma 2, nonché:

L.R. 16.10.2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto).

- Art. 5 (Adempimenti)

1. Ove sussistano rischi di caduta dall'alto, negli interventi disciplinati dagli articoli 17, 18 e 19 della legge regionale 19/2009, il committente o altro soggetto legittimato:

a) all'atto di inoltro dell'istanza del titolo autorizzativo o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire, trasmette all'amministrazione concedente la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e b);

b) a conclusione dei lavori acquisisce la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere c), d), e), f) e g);

c) al momento del deposito in Comune della comunicazione di fine lavori allega la documentazione di cui all'articolo 6, comma 1, lettere c), d) ed e), ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'avvenuto adempimento degli obblighi predetti.

- Art. 6 (Elaborato tecnico della copertura)

1. L'elaborato tecnico della copertura, in relazione alle diverse fattispecie previste dall'articolo 5, è costituito dai seguenti elementi:

a) relazione tecnica di progetto in cui sono indicate le caratteristiche della copertura, l'ubicazione dei percorsi, degli accessi e delle misure di prevenzione e protezione contro il rischio di caduta dall'alto, per il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura; la scelta dei dispositivi di ancoraggio contro le cadute dall'alto deve tenere in considerazione, tra l'altro, le modalità operative di svolgimento dei lavori, nonché la tipologia dei dispositivi di protezione individuale da utilizzare;

b) planimetria, in scala adeguata, della copertura con particolare evidenza del percorso, del punto di accesso e dei sistemi di prevenzione e protezione previsti;.

--- omissis -----

Art. 7 (Sanzioni)

".....2. Per gli interventi edilizi di cui all'articolo 5, comma 1, la mancata presentazione degli elaborati di cui all'articolo 6, comma 1, lettere c), d), e), f) e g), costituisce altresì causa ostativa al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità."

⁽⁸¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPR 30.05.1989 – Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente

"Art. 42. (Numerazione civica)

1. Le porte e gli altri accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente.

2. L'obbligo della numerazione si estende anche internamente ai fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni o in ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali e simili.

3. La numerazione degli accessi, sia esterni sia interni, deve essere effettuata in conformità alle norme stabilite dall'Istituto nazionale di statistica in occasione dell'ultimo censimento generale della popolazione e alle successive eventuali determinazioni dell'Istituto stesso.

Art. 43. (Obblighi dei proprietari di fabbricati)

1. Gli obblighi di cui all'art. 42 devono essere adempiuti non appena ultimata la costruzione del fabbricato.

2. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato possa essere occupato, il proprietario deve presentare al comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico, sia il permesso di abitabilità se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso.

3. Con la domanda di cui al comma 2 il proprietario del fabbricato deve chiedere, occorrendo, anche la determinazione dei criteri per l'indicazione della numerazione interna da effettuarsi a cura del proprietario stesso. Qualora l'indicazione della numerazione interna non venga effettuata dal proprietario, vi provvede il comune addebitandogli la relativa spesa.

4. La domanda deve essere presentata mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto nazionale di statistica. In essa inoltre dovrà essere indicato il numero totale degli accessi, individuati secondo quanto prescritto nel comma 3 dell'art. 42.”

Sezione 5ª

Interventi degli Enti Pubblici, su aree demaniali ed impianti di telecomunicazione

Art. 46 – Accertamento di conformità per le opere pubbliche statali, regionali e provinciali

1. Per le opere ed interventi pubblici eseguiti dallo Stato, dalla Regione e dalla Provincia, ovvero dai loro formali concessionari, la legge prevede uno specifico regime autorizzativo di accertamento di conformità⁽⁸²⁾.

⁽⁸²⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

- L.R. 11.11.2009, n. 19 - Articolo 10 (Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)

“1. È soggetta esclusivamente alle disposizioni procedurali del presente articolo la realizzazione delle opere pubbliche:

a) delle Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, o delle opere di interesse statale da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici;

b) dell'Amministrazione regionale e delle Amministrazioni provinciali, nonché delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera a) , l'accertamento di conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare di cui al comma 14 , è eseguito dalle Amministrazioni statali competenti d'intesa con l'Amministrazione regionale, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro centoventi giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione competente. Gli Enti locali esprimono il parere entro trenta giorni dalla richiesta; scaduto tale termine si prescinde da esso.

3. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera b) , l'accertamento di conformità è eseguito dalla struttura regionale competente, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione competente. Gli Enti locali esprimono il parere entro trenta giorni dalla richiesta; scaduto tale termine si prescinde da esso.

4. Per le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva, la conformità urbanistica è accertata entro trenta giorni dalla richiesta dal Comune o dai Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzare.

5. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, le opere e gli interventi sono da considerarsi conformi quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati. In sede di accertamento possono essere impartite prescrizioni esecutive. Nel caso sia indetta la conferenza di servizi, o qualora sia convocata la Commissione regionale dei lavori pubblici, l'accertamento della conformità urbanistica può essere eseguito in tali sedi da parte dei soggetti competenti.

5 bis. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, l'istanza deve essere corredata dei seguenti elaborati:

a) documentazione tecnico-grafica prevista dai rispettivi livelli di progettazione, come definiti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici;

b) studio di inserimento urbanistico contenente i seguenti elementi:

1) indicazione del titolo, nel caso diverso dal proprietario, a eseguire le opere;

2) indicazione dei vincoli e dei beni tutelati interferenti con l'opera;

3) dimostrazione della compatibilità delle opere previste rispetto alle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione vigenti e adottati e della coerenza con l'assetto del territorio, supportata da idonei estratti degli strumenti stessi.

6. Qualora l'accertamento di conformità di cui ai commi 2, 3 e 4, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito, il soggetto titolare dell'opera convoca una conferenza di servizi, su iniziativa dell'ente realizzatore. Alla conferenza di servizi partecipano la Regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune o i Comuni interessati, nonché le altre Amministrazioni dello Stato e gli Enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.

7. La conferenza valuta i progetti definitivi relativi alle opere da realizzare nel rispetto delle disposizioni normative di settore e si esprime sui progetti definitivi entro sessanta giorni dalla convocazione, proponendo, ove occorra, le opportune modifiche senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

8. L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce a ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti da leggi statali e regionali e, ove necessario, costituisce variante allo strumento urbanistico. In mancanza dell'unanimità, per la realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera a), si

procede ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1987, n. 469 (Norme integrative di attuazione dello statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia).

9. Gli interventi individuati nel regolamento di attuazione sono soggetti a comunicazione di conformità da trasmettere allo Stato, alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza a cura del soggetto titolare dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori; gli interventi soggetti a comunicazione devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi comunali vigenti. In caso di non conformità l'opera è soggetta all'accertamento di conformità di cui al presente articolo.

10. La comunicazione di conformità è corredata della seguente documentazione:

a) attestazione a firma di un progettista abilitato che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché la conformità ai regolamenti edilizi comunali vigenti, eventualmente supportata da idonei elaborati progettuali esplicativi;

b) planimetria con localizzazione dell'intervento in scala adeguata;

c) documentazione tecnico-grafica necessaria all'individuazione e alla rappresentazione delle opere.

11. Nei casi in cui non sia possibile iniziare i lavori o ultimarli entro il termine stabilito dal provvedimento di accertamento, il soggetto proponente presenta, entro i termini fissati nel provvedimento, un'istanza finalizzata alla proroga, sempre che il progetto non sia stato modificato e la situazione urbanistica delle aree interessate non sia variata, presentando le opportune dichiarazioni in tal senso.

12. L'accertamento di conformità, nonché la comunicazione di conformità, sostituiscono i titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione delle opere previste e hanno efficacia fino all'atto di collaudo finale o al certificato di regolare esecuzione o sino al termine eventualmente fissato. L'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione o la comunicazione di fine lavori sono trasmessi ai soggetti che hanno rilasciato l'accertamento di conformità o ricevuto la comunicazione di conformità.

13. Le opere urgenti in vista di un rischio di emergenza e quelle da realizzarsi nel corso dello stato di emergenza possono essere eseguite anche qualora non sussista la conformità urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la documentazione tecnica descrittiva è inviata a lavori ultimati. Per tali opere urgenti non trovano applicazione i commi 2 e 3. In ogni caso la struttura regionale competente, sentita l'Amministrazione comunale interessata entro trenta giorni dalla richiesta, può autorizzare a titolo precario gli interventi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge e scaduto il termine di validità espressamente indicato si applicano le disposizioni dell'articolo 43.

14. Per le opere destinate alla difesa militare ai sensi del decreto legislativo 10 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), e successive modifiche, l'Assessore regionale competente può avvalersi dei rappresentanti regionali in seno al Comitato misto paritetico (CoMiPar). Le procedure istruttorie e le consultazioni dei rappresentanti regionali del CoMiPar, relative alle opere di cui al presente comma, sono svolte dalla struttura regionale competente secondo criteri e modalità disciplinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

15. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione tengono luogo della segnalazione certificata di agibilità.

16. Gli interventi che costituiscono attività edilizia libera, ai sensi della legge statale o regionale, non necessitano di accertamento di conformità, né di alcuna comunicazione, ferme restando le prescrizioni di cui all'articolo 16, commi 3 e 4."

- DPR 20.03.2008, n. 086/pres, (Regolamento di attuazione della L.R. 11.11.2009, n° 19..), articolo 10 (opere pubbliche soggette a comunicazione di conformità)

"1. Sono soggetti a comunicazione di conformità ai sensi dell'articolo 10, comma 9 della legge gli interventi da eseguirsi dalle Amministrazioni statali, da Enti istituzionalmente competenti, dalle Amministrazioni regionale e provinciale e dagli Enti regionali e provinciali istituzionalmente competenti, nonché dai loro formali concessionari, che appartengono alle seguenti categorie:

a) costruzione di nuovi manufatti edilizi, anche prefabbricati, fuori terra o interrati di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), punto 1 della legge o ampliamento di esistenti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), della legge, che non superino i 5.000 mc di volume utile complessivo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c) della legge e tutti quelli di rilevanza edilizia come definiti dal comma 2, del medesimo articolo 4;

b) realizzazione di nuove infrastrutture e di impianti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), punti 3 e 4 della legge, a prescindere dal carattere permanente della trasformazione di suolo inedificato, nonché modifiche ed integrazioni di infrastrutture e di impianti esistenti, che riguardano:

- modifiche ed integrazioni non sostanziali di infrastrutture e di impianti esistenti, nonché varianti non sostanziali di progetti già assentiti. Rientrano in tale fattispecie tutti gli interventi che rientrano nel 30%, in difetto o in eccesso, dei parametri dimensionali esistenti o di progetto e che non modificano la funzione dell'infrastruttura o dell'impianto; ivi compresi anche gli interventi di sola traslazione purché contenuti nelle fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture e degli impianti;

2. Per tali opere ed interventi la legge prevede un diverso grado di incidenza delle norme della strumentazione urbanistica comunale rispetto quella per le altre opere ed interventi privati, ovvero, diversamente da quest'ultimi, gli interventi di cui al comma 1 "sono da considerarsi conformi quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati".⁽⁸³⁾.

Art. 47 – Opere pubbliche statali e regionali soggette a comunicazione di conformità

1. La legge individua gli interventi minori per i quali l'"accertamento di conformità" è sostituito dalla "comunicazione di conformità"⁽⁸⁴⁾.

Art. 48 – Opere pubbliche comunali

1. Per le opere pubbliche comunali la legge prevede una specifica procedura autorizzativa in cui i titoli abilitativi sono sostituiti dalla deliberazione dell'organo competente all'approvazione del progetto definitivo⁽⁸⁵⁾.

- interventi di manutenzione, di adeguamento a disposizione legislative e di integrazione delle infrastrutture ed impianti esistenti anche con nuove opere finalizzate alla messa in sicurezza, degli impianti e della circolazione navigazione- trasporto, comprese le roatorie stradali a raso e le piste pedonali - ciclabili e parcheggi previsti dalla legge;

- linee elettriche di tensione fino a 132 KV e relativi impianti elettrici all'aperto;

- impianti posti all'interno di contenitori che consentono gli interventi di esercizio unicamente dall'esterno o con presenza solo saltuaria e temporanea del personale ed opere assimilabili;

- infrastrutture a rete e di impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico e quelle di smaltimento delle acque;

- linee telefoniche e di telecomunicazione in genere in cavidotti interrati o linee aeree (cavi aerei e loro supporti, ponti radio, multiplex, concentratori) di altezza non superiore a dieci metri e ripetitori passi;

- impianti solari termici o fotovoltaici, impianti tecnici di misurazione quali pluviometri, stazioni meteorologiche, misuratori di portate di acque e ghiaie, impianti di telerilevamento comprese le relative antenne, sismometri, impianti ed opere di monitoraggio geologico e degli inquinamenti;

- torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione di altezza complessiva fino a dieci metri, se installati su edifici, o di altezza complessiva fino a quaranta metri se infissi nel suolo.

c) interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d) della legge che siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;

d) interventi di trasformazione territoriale, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), punti 1 e 3 della legge che siano strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, alle pratiche agro – silvo - pastorali, alla ricostruzione - fruizione di ambienti naturali e agli interventi di difesa idraulica- idrogeologica e geologica che siano riconducibili alla legislazione di settore.

2. Gli interventi di cui al presente articolo che costituiscono attività edilizia libera, ai sensi della legge statale o regionale, non necessitano di accertamento di conformità, né di alcuna comunicazione, ferme restando le prescrizioni di cui all'articolo 16, commi 3 e 4 della legge.

3. Ai fini dell'esecuzione di opere e lavori pubblici, gli adempimenti di cui all'articolo 186, commi 3 e 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. possono essere attuati tramite la comunicazione di conformità, corredata dagli elaborati e dalle dichiarazioni previsti dalle norme di settore."

⁽⁸³⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 46, comma 1 (art. 10, comma 5, L.R. 19/91)

⁽⁸⁴⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 46, comma 1 (DPRReg. 20.01.2012, n. 018/Pres, art. 10)

⁽⁸⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 11 (Opere pubbliche comunali)

"1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza dei Comuni, in forma singola o associata, la deliberazione dell'organo competente di approvazione del progetto definitivo sostituisce i titoli abilitativi edilizi previsti dalla presente legge.

2. L'approvazione di progetti preliminari delle opere pubbliche o di pubblica utilità da parte del Consiglio comunale, se non conformi alle specifiche destinazioni degli strumenti urbanistici comunali, non comporta la necessità di variante urbanistica qualora ricorra la fattispecie di cui all'articolo 11, comma 1, del regolamento emanato con decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086 (Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n.5).

3. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione sostituiscono la segnalazione certificata di agibilità."

Art. 49 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. L'attività edilizia da parte di privati sulle aree demaniali, salvo l'osservanza delle specifiche altre leggi regionali di settore, nonché di quelle statali per il demanio statale, segue la disciplina della sezione 4^a del presente titolo ed è soggetta al pagamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dal successivo titolo III

Art. 50 – Impianti di telecomunicazione

1. Gli interventi relativi agli impianti per la radiodiffusione televisiva e sonora, per la telefonia mobile, nonché le infrastrutture per la banda larga, sono regolamentati dalla legge e dallo specifico regolamento comunale. ⁽⁸⁶⁾
2. L'installazione di torri e tralicci per impianti amatoriali radio-ricetrasmittenti sono soggetti al rilascio del permesso di costruzione⁽⁸⁷⁾.

⁽⁸⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 18.03.2011, n. 3.
Regolamento approvato con Delibera del Consiglio comunale del 01/06/2017 n. 22

⁽⁸⁷⁾ Vedi nota a piè pagina riferita:
- all'art. 25, comma 1 (art. 4, comma 1, lett. a), punto 4 L.R.19/09);
- all'art. 27, comma 2 (art. 19, comma 1, lett. a) L.R. 19/09).

Titolo III° - ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 51 – Contributo di costruzione

1. Salvo i casi di esonero⁽⁸⁸⁾, la legge prevede che il rilascio del permesso di costruire, nonché, nei casi previsti, la presentazione della SCIA, comporti la corresponsione di un contributo

⁽⁸⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, art. 30 (Esonero e riduzione dal contributo di costruzione)

“1. Il contributo previsto dall' articolo 29 non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi della legge di settore;

b) per gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, compresi quelli con demolizione e ricostruzione, purché non determinino un aumento della superficie imponibile superiore al 20 per cento della superficie imponibile preesistente, anche nel caso di aumento delle unità immobiliari; oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29 è dovuto per la sola quota eccedente;

b bis) per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 4;

b ter) per il frazionamento di unità immobiliari qualora non comporti aumento delle superfici imponibili e cambio di destinazione d'uso, fermo restando l'esonero di cui alla lettera h);

c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20 per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo; oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29 è dovuto per la sola quota eccedente;

d) per gli ampliamenti di edifici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;

e) 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 di specifiche convenzioni per l'uso;

f) per gli interventi da realizzare da parte della pubblica Amministrazione in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e conformi alla legislazione che disciplina gli interventi di emergenza della protezione civile;

g) per l'installazione di nuovi impianti di fonti rinnovabili di energia e per le opere ad essa conseguenti;

h) per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, B0 e B, nonché nelle altre zone, a esclusione delle zone omogenee E ubicate a una quota media inferiore ai 400 metri sul livello del mare, in cui lo strumento urbanistico ammette l'uso residenziale; rimangono invece assoggettate al conguaglio di cui all'articolo 15 le modifiche di destinazione d'uso in usi diversi da quello residenziale;

i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore o a uso pubblico senza alcuna limitazione dimensionale, purché finalizzati a interventi edilizi di costruzione, ristrutturazione o ampliamento di edifici.

i bis) per gli interventi di cui all'articolo 31 in base alla convenzione ivi prevista; nei casi di cui all'articolo 31, comma 3, l'esonero si applica al solo costo di costruzione.

1 bis. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 29, fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile.

2. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente agli oneri relativi alle sole opere di urbanizzazione secondaria per costruzioni residenziali nei Comuni di montagna, con popolazione residente inferiore ai 2.500 abitanti risultante dall'ultimo censimento, che abbiano registrato un saldo demografico negativo al termine del quinquennio precedente.

3. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico minimo previsto dalla legge di settore.

4. Il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, ove dovuto, in misura non inferiore al 5 per cento dell'importo.

4 bis. L'Amministrazione comunale può deliberare la riduzione del contributo previsto dall'articolo 29 fino a un massimo del 100 per cento per le opere di realizzazione di impianti sportivi, eseguiti anche da privati, in attuazione di specifiche convenzioni con gli enti pubblici competenti che disciplinino l'uso pubblico degli stessi in funzione dell'interesse pubblico prevalente.

4 ter. Anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 22, comma 2, il Consiglio comunale può deliberare la riduzione proporzionale, fino a un massimo del 50 per cento del contributo previsto dall'articolo 29, in relazione a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno di zone improprie nelle quali sia accertata l'insussistenza delle opere di urbanizzazione richieste dalla disciplina di settore e per le quali il Comune disponga di non procedere alla programmazione o realizzazione.”

denominato “contributo di costruzione”, comprendente gli oneri commisurati alle spese di urbanizzazione, nonché a quelle del costo di costruzione⁽⁸⁹⁾, determinato dal Consiglio comunale, sulla base di quanto stabilito dalla normativa regionale in materia⁽⁹⁰⁾

⁽⁸⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

- L.R. 11.11.2009, n. 19, art. 29 (Contributo di costruire)

“1. Il rilascio del permesso di costruire, la presentazione di una SCIA, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché l'attività edilizia libera asseverata comportano la corresponsione del contributo di costruzione qualora all'intervento consegua un incremento della superficie imponibile. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo e nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Nei casi di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili, soggette a conguaglio ai sensi dell'articolo 15, il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza della nuova destinazione. Sono fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dagli articoli da 30 a 32.

2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA o della comunicazione di cui all'articolo 16 bis, comma 1, e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione della SCIA o della comunicazione di cui all'articolo 16 bis, comma 1, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

4 bis. Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, qualora in sede di convenzione urbanistica il contributo di costruzione sia già stato versato, anche a scomputo ai sensi del comma 2, il relativo importo deve essere detratto dalle eventuali ulteriori quote calcolate ai sensi dei commi 3 e 4.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il valore unitario da porre a base del calcolo per la determinazione del costo di costruzione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale con riferimento alle tabelle parametriche approvate ai sensi dell'articolo 2, definite per classi di Comuni in relazione:

a) alla dimensione e alla fascia demografica dei Comuni;

b) alle caratteristiche territoriali dei Comuni;

c) alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione comunale;

d) agli standard o rapporti fra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio e quelli destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, da osservarsi nella redazione dei piani urbanistici comunali per le zone omogenee in attuazione delle norme regionali.

6. La deliberazione del Consiglio comunale prevista dal comma 5 determina, altresì, la misura percentuale della compensazione fra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per gli interventi previsti dal comma 2.

7. Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle tabelle parametriche regionali, in relazione ai riscontri e ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Fino all'emanazione delle tabelle parametriche regionali o all'aggiornamento delle medesime, rimane in vigore il contributo per il rilascio del permesso di costruire calcolato in base alle norme vigenti, aggiornato secondo indici ISTAT.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi previsti:

a) dall'articolo 15, commi 3 e 4;

b) dall'articolo 17, comma 1, lettere b), c) e d);

c) dall'articolo 18;

d) dall'articolo 35, comma 3, e dagli articoli 39 e 39 bis;

e) dal capo VII.

8 bis. I Comuni sono tenuti a destinare una quota, non inferiore al 10 per cento, delle entrate derivanti dall'introito degli oneri di cui al presente articolo e delle sanzioni in materia edilizia e urbanistica ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche anche di tipo senso-percettivo per opere, edifici e impianti esistenti di loro proprietà.

- L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 32 (Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza).

“1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche di cui all'articolo 29, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Art. 52 – Edilizia residenziale pubblica e interventi diretti a realizzare la prima abitazione

1. La legge prevede l'esonero o la riduzione del contributo di costruzione, per interventi di edilizia residenziale pubblica e per quelli diretti a realizzare la prima abitazione⁽⁹¹⁾.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, o destinati allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 29, nonché di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'articolo 30, comma 1, lettera a), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

4. Sono esclusi dall'applicazione del contributo di costruzione previsto dall'articolo 29 le costruzioni o gli impianti industriali o artigianali e, per questi ultimi, per le domande presentate dopo l'1 gennaio 2020, anche quelli in attesa del rilascio del relativo permesso a costruire o relativo titolo edilizio autorizzativo, posti nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale o degli insediamenti industriali per attività estrattive, nei casi in cui le attività non richiedano nuovi interventi di urbanizzazione a carico del Comune, così come recepiti dagli strumenti urbanistici comunali in attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione regionale, nonché le costruzioni o gli impianti produttivi posti nell'ambito degli agglomerati di interesse comunale, dotate di piani per insediamenti produttivi ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; e autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche.

⁽⁹⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPRReg. 20.01.2012, n. 018/Pres.- articolo 13 e Allegato "C", e ss.mm.ii, da ultimo modificato con DPRReg. 13.05.2015, n. 097/Pres.

⁽⁹¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 31 (Esonero per interventi edilizi a uso residenziale)

“1. Per le finalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), il soggetto che, ai sensi dell'articolo 21, ha titolo a realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica previsti dalle vigenti normative in materia di politiche abitative stipula una convenzione con il Comune per la determinazione del canone di locazione o del prezzo di vendita sulla base dello schema tipo previsto per le iniziative di edilizia convenzionata.

1 bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche alle iniziative previste dagli articoli 17, 22, 24, 25 e 26 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater), nonché alle equivalenti iniziative riconducibili alle norme pregresse in materia di politiche abitative.

2. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

3. Nel caso di opere dirette a realizzare la propria prima abitazione, le cui caratteristiche siano non di lusso ai sensi delle leggi di settore, il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 stipula con il Comune, per le finalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), una convenzione per l'apposizione del vincolo di destinazione a prima abitazione dell'immobile per un periodo di almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inottemperanza, l'interessato decade dall'esonero di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), e il Comune è tenuto a recuperare il contributo di cui all'articolo 29 maggiorato della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

4. Le convenzioni e gli atti previsti dal presente articolo sono trascritti a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del Comune e a spese dell'interessato concessionario.

5. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono esonerati dal pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.”

Art. 53 – Modalità e termini di corresponsione della quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata e corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire, salvo richiesta di rateizzazione da parte dell'interessato.
2. Nel caso presentazione di SCIA sostitutiva del permesso di costruire, per interventi che prevedono la corresponsione del contributo di costruzione, il pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione è effettuato entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione, fatta salva la possibilità di rateizzazione su richiesta dell'interessato.
3. La rateizzazione della quota di contributo di cui al comma 1 e 2, è prevista in tre rate:
 - a) prima rata, corrispondente al 50% del contributo, all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
 - b) seconda rata, corrispondente al 30% del contributo, entro 6 mesi dalla data di inizio dei lavori e comunque entro la data della loro ultimazione;
 - c) terza rata, a saldo, corrispondente al 20% del contributo, alla data di ultimazione dei lavori.
4. Nel caso presentazione di SCIA, diversa da quella di cui al comma 2, per interventi che prevedono la corresponsione del contributo di costruzione, il versamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione è effettuato in unica soluzione contestualmente al deposito della SCIA

Art. 54 – Modalità e termini di corresponsione della quota di contributo relativa al costo di costruzione

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire, o dall'interessato all'atto della presentazione della SCIA sostitutiva del permesso di costruzione ed è corrisposta in modo rateizzato in corso d'opera con le stesse quote e temporalizzazioni di cui all'articolo 53, comma 3.
2. Nel caso presentazione di SCIA, per interventi che prevedono la corresponsione del contributo di costruzione, il versamento della quota relativa al costo di costruzione è effettuato in unica soluzione contestualmente al deposito della SCIA

Art. 55 – Garanzie per la corresponsione rateizzata della quota relativa alle opere di urbanizzazione

1. Ai fini del pagamento rateizzato delle quote del contributo di costruzione, l'interessato presta garanzia nei confronti del Comune a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo pari al contributo dovuto.
2. La fidejussione contiene la clausola secondo cui il fidejussore si impegna a versare l'importo garantito a semplice richiesta del Comune entro 30 giorni dalla stessa, senza la previa escussione del soggetto interessato inadempiente. La garanzia è svincolata con atto liberatorio da parte del Comune soltanto dopo il pagamento di quanto dovuto.

Art. 56 – Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione.

1. La legge definisce le sanzioni a carico del titolare degli interventi edilizi per il ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione⁽⁹²⁾

⁽⁹²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 54 (Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)

“1. Il mancato versamento nei termini stabiliti dal regolamento edilizio, o dal permesso di costruire, o dalla convenzione del contributo di costruzione previsto dall' articolo 29 comporta:

Art. 57 – Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione.

1. Nel caso in cui il titolare degli interventi edilizi intenda chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri previsti dall'intervento edilizio, alla richiesta del permesso di costruire è allagata la documentazione progettuale (progetto definitivo) relativa alle opere di urbanizzazione, unitamente al computo metrico estimativo delle stesse, redatto sulla base del prezzario regionale delle opere pubbliche vigente⁽⁹³⁾.
2. L'ammissibilità della richiesta è valutata dall'Amministrazione comunale in relazione alla tipologia delle opere di urbanizzazione, alla loro localizzazione, alla programmazione anche temporale dei lavori pubblici.
3. In caso di accoglimento della richiesta, la Giunta comunale, che è chiamata ad approvare il progetto delle opere di urbanizzazione, definisce i termini e le condizioni che devono essere contenute nell'apposita convenzione da stipularsi con l'interessato riguardanti: i modi ed i tempi di realizzazione, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di costruzione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal concessionario.

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a) , il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b) , il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c) , il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.”

⁽⁹³⁾Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 17, comma 2, lettera r).

Titolo IV° - REQUISITI E MISURE DI QUALITÀ E SICUREZZA

Sezione 1ª

Prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici

CAPO I°

Norme per tutti gli edifici.

Art. 58 – Norme tecnologiche

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono le caratteristiche (dimensionali, prestazionali, ambientali, di qualità, di sicurezza, di organizzazione etc) che le singole parti dell'edificio e l'edificio nel suo complesso devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale. La normativa nazionale e regionale di settore, nonché il presente regolamento edilizio, dettano norme di carattere generale alle quali si conformano tutti gli edifici e norme particolari alle quali si conformano gli edifici secondo la loro specifica destinazione d'uso.
2. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi su edifici esistenti o su parti di essi. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti nazionali e regionali.

Art. 59 – Realizzazione di impianti a regola d'arte

1. I materiali le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e componenti degli impianti elettrici, elettromeccanici, idraulici, elettronici e quant'altro costituisca attrezzatura fissa per l'uso residenziale degli edifici, ovvero per le attività di produzione e di servizi, sono realizzati "a regola d'arte" ⁽⁹⁴⁾.
2. Le norme UNI, CEI, DIN, NF e tutte regolamentazioni e certificazioni di qualità tecnica scientificamente accreditate, ancorché non riconosciute come obbligatorie dalla legge, costituiscono garanzia di realizzazione "a regola d'arte" ⁽⁹⁵⁾

Art. 60- Servitù pubbliche

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
 - a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
 - b) piastrelle e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) sostegni per gli impianti dei servizi pubblici, con targhe ed apparecchi relativi;
 - e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità od eventi storici;

⁽⁹⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE: legge 1.03.1968, n. 186, articolo 1

"Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte."

⁽⁹⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPR 6.12.1991, n. 447, Art. 5. (Installazione degli impianti)

"1. I materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza, si considerano costruiti a regola d'arte."

- f) cartelli indicatori dei pubblici servizi dei trasporti, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi stradali, regionali e comunali;
 - g) avvisatori stradali con i loro accessori.
2. Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili. Se il proprietario dell'immobile ha la necessità di utilizzare lo spazio ricoperto dalle targhe, queste, a giudizio e indicazioni del "Servizio Edilizia privata e Urbanistica" che deve garantire il mantenimento della funzione per le quali sono state collocate, possono essere spostate a spese dello stesso. Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il pubblico servizio, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino qualora, durante l'esecuzione dei lavori, debba rimuoverle.

Art. 61 – Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici sono ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni d'illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone in relazione all'uso cui gli stessi sono destinati.
2. L'illuminazione diurna dei locali è di norma naturale e diretta; possono tuttavia fruire d'illuminazione naturale indiretta oppure artificiale soltanto per situazioni particolari da valutare caso per caso in relazione allo specifico uso ed alla collocazione dei locali. ⁽⁹⁶⁾

Art. 62 – Requisiti acustici

1. I requisiti acustici degli edifici sono stabiliti dalla legge che, in relazione alla destinazione dei locali e alla loro ubicazione, fissa le norme che devono essere osservate per la riduzione attiva e passiva della rumorosità⁽⁹⁷⁾
2. Cura particolare è osservata nell'isolamento delle murature divisorie di alloggi diversi conterranno uno strato di materiale isolante, per uno spessore totale non è inferiore a m. 0,30; medesima cura dovrà aversi nella costruzione dei solai divisorii di alloggi diversi al fine di ridurre il rumore di calpestio.
3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti termosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) debbono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori di esercizio.

Art. 63 – Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti d'utilizzazione, compresi i contatori, sono ubicati in appositi locali o vani, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate. Gli impianti sono progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti d'allacciamento alle reti urbane ed i punti d'utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

Art. 64 – Requisiti relativi alle canalizzazioni

1. Gli scarichi sono realizzati con materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente; non attraversano allo scoperto locali d'abitazione, magazzini di generi

⁽⁹⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 81/2008; delibera Giunta Regionale n. 2117 del 16.11.2013

⁽⁹⁷⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 36, comma 1, lettera e).

alimentari o laboratori di qualsiasi genere, ovvero aree di stretta pertinenza abitativa. Sono inoltre osservate tutte le norme dettate dal vigente "regolamento di fognatura".

2. Le canne fumarie dei camini e le canne di aspirazione sono di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile, sono poste a distanza non inferiore a m. 0,30 da qualsiasi travatura o tavolato in legno (nel caso di interventi sull'esistente); qualora realizzate nei muri, sono circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a m. 0,12.
3. I fumaioli sono costruiti in maniera decorosa e convenientemente raggruppati e ben assicurati alla copertura. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non è inferiore ad 1 metro.
4. Non è ammessa la nuova costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospicienti sul suolo pubblico o d'uso pubblico.

Art. 65 – Deflusso delle acque piovane

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico sono muniti di grondaia e di pluviali di raccordo alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali sono realizzati in lamiera, od altro materiale idoneo; la parte terminale per m. 2,50 da terra, sono incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2,20 sul piano stradale.
2. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.
3. Per gli edifici ubicati nella zona omogenea A, sono fatte salve le eventuali prescrizioni contenute nella strumentazione urbanistica.
4. Sono fatte salve le norme del vigente "regolamento di fognatura".

Art. 66 – Recinzioni, cancelli e passi carrai

1. Le recinzioni devono avere e mantenere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettano tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. E' vietato l'utilizzo di qualsiasi materiale che per forma possa costituire pericolo. Le recinzioni sono realizzate nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.
2. Le recinzioni da realizzare in prossimità di incroci, curve stradali o in zona di visibilità scarsa, non superano l'altezza di ml. 1.00 rispetto il piano stradale, se realizzate in muratura piena o con pannelli che non consentono la visuale; di altezza complessiva di ml. 1.50 rispetto il piano stradale, se realizzate a giorno. In tutti gli altri casi le recinzioni verso strada non superano l'altezza di ml 1,50 rispetto il piano stradale, se realizzate in muratura piena o soluzioni similari e l'altezza complessiva di ml. 2.00 rispetto il piano stradale, se realizzate a giorno.
3. Le recinzioni tra proprietà private, realizzabili con qualsiasi materiale, hanno un'altezza massima pari a ml 2,00.
4. Per recinzioni interessanti aree produttive e di deposito possono essere previste caratteristiche dimensionali diverse se dettate da motivate esigenze che le giustifichino. Sono fatti salvi i criteri fissati da altre norme regolamentari di settore o da piani attuativi.
5. I manufatti di fondazione della recinzione insistono esclusivamente sull'area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici (passi carrai) sono arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, salvo i casi e alle condizioni previste dalla legge⁽⁹⁸⁾.
7. L'accesso carraio e pedonale dalla via pubblica è realizzato in modo tale che le acque piovane provenienti dall'area privata non si riversino su quella pubblica.

Art. 67 - Tende a sporgere e serramenti

1. Le tende aggettanti su spazi pubblici devono essere in ogni punto ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno m. 0,20 dal filo esterno dello stesso. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.
2. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno del fabbricato.
3. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; dette finestre possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

Art. 68 - Barriere architettoniche

1. Per tutti gli edifici, aree e servizi aperti al pubblico sia di proprietà pubblica che privata (scuole, uffici pubblici, parchi e giardini pubblici, strade e percorsi pubblici, cinema, supermercati, pubblici esercizi, biblioteche, alberghi, sale di ritrovo e di svago, ecc.), di nuova realizzazione la legge prevede l'adozione di speciali accorgimenti e tecniche finalizzati a creare le condizioni per un ottimale utilizzo (accessibilità e visibilità) anche da parte delle persone con qualsiasi tipologia di handicap, ivi compresi quelli legati allo stato evolutivo dell'età (infanzia e vecchiaia), nonché a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche per gli stessi soggetti, sulle stesse categorie di edifici, aree ed impianti eventualmente esistenti. ⁽⁹⁹⁾
2. Analogamente, sia pure in forma meno cogente, anche per gli edifici ed aree private non aperte al pubblico, la legge prevede l'adozione di speciali accorgimenti e tecniche finalizzati a consentire un appropriato uso anche da parte delle persone portatrici di handicap sia per gli interventi di nuova costruzione che per quelli sull'esistente, ovvero a creare le condizioni perché tale uso possa essere comunque garantito in futuro (adattabilità) ⁽¹⁰⁰⁾

⁽⁹⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada), art. 46, comma 4:

“4. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.”

⁽⁹⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

Legge 30.03.1971, n. 118, articolo 27.(Barriere architettoniche e trasporti pubblici);

Legge 5.02.1992, n. 104, articolo 24 (Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche);

DPR 24.07.1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

⁽¹⁰⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

Art. 69 – Coibentazione termica delle murature esterne di edifici esistenti

1. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, valgono le deroghe di legge ⁽¹⁰¹⁾.
2. Il patrimonio edilizio esistente, può essere interessato dalla realizzazione di isolamenti termici delle superfici opache verticali aggettanti su spazio pubblico, in relazione all'interesse d'incentivazione di tecniche di edilizia sostenibile e qualora non sia possibile utilizzare altre modalità di efficientamento energetico, nel rispetto di quanto sotto riportato:
 - lo spessore non dovrà superare mt. 0,16 (comprensivo di intonaci e finiture) dovrà tenere conto della minimizzazione della discontinuità della cortina edilizia;
 - dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai marciapiedi, che dovranno mantenere una larghezza non inferiore a mt. 0,90 (superficie pavimentata con escluso lo spessore della cordatura esistente);
 - l'intervento dovrà essere sempre compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e della sicurezza della circolazione veicolare, ciclabile e pedonale;
 - nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione nonché di realizzazione di nuova costruzione a filo strada, per garantire la continuità della cortina il volume ed il filo di costruzione dovranno rispettare quello originario precedente all'intervento relativo alla realizzazione di isolamenti termici delle superfici opache verticali;

- Legge 9.01.1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

- DM 14.06.1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

- L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 40 bis (Norme in materia di progettazione)

“1. La progettazione relativa a interventi di nuova costruzione e, ove possibile, di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione d'uso residenziale realizzati e gestiti da soggetti pubblici o privati deve prevedere, per gli immobili di almeno due livelli fuori terra, la possibilità di installare un ascensore o una piattaforma elevatrice raggiungibile mediante rampe prive di gradini e, per gli immobili di almeno tre livelli fuori terra, la possibilità di installare un ascensore raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

2. La progettazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli spazi aperti al pubblico considera ogni accorgimento possibile che migliori la fruibilità dei locali o degli spazi oggetto di intervento.”

⁽¹⁰¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

L.R. 19/2009 Art. 37 (Misure per la promozione del rendimento energetico, dell'isolamento acustico e del miglioramento statico nell'edilizia)

“1. Al fine della promozione del rendimento energetico nell'edilizia trova applicazione quanto previsto dall' articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), comprese le misure derogatorie ivi previste.

2. Gli interventi su edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature, degli elementi di copertura e dei solai interpiano, necessari a ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza o un miglioramento dell'isolamento acustico o un miglioramento statico, sono realizzabili in deroga alle distanze e alle altezze previste dagli strumenti urbanistici, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e nella misura massima di 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura e solai interpiano.”

- l'occupazione di area pubblica concessa non dovrà in nessun caso configurarsi quale possesso a titolo di usucapione, pertanto, il sedime di detta area rimarrà di proprietà pubblica;
 - la realizzazione del cappotto termico aggettante su spazio pubblico alle condizioni sopra specificate, non comporta la necessità di atti concessori né l'applicazione di un canone per l'occupazione di un soprassuolo. Rimane fatto salvo il rispetto della normativa in materia edilizia.
 - Qual ora non sia possibile ridurre la larghezza del marciapiede o la sede stradale gli sporti dei isolamenti termici delle superfici opache verticali prospettanti lo spazio pubblico saranno ammessi sull'intera facciata a partire dall'intradosso del primo solaio d'interpiano e comunque da una quota di spiccatto del marciapiedi o della strada non inferiore a mt. 2,20.
3. Sono esclusi dall'applicazione della presente disciplina:
- a) Gli edifici che siano sottoposti a vincoli architettonici o storico artistici in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali;
 - b) Gli edifici e i complessi edilizi di valore Edifici di notevole valore storico ed artistico per i quali il vigente Piano regolatore e piani attuativi comunali prevedono interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - c) Gli immobili siti nelle zone del territorio comunale contigue o in diretto rapporto con ambiti sottoposti a tutela delle bellezze naturali e del patrimonio storico-artistico;
 - d) Gli edifici che presentino in facciata apparati decorativi di pregio, come intonaci antichi, modanature, bugnati, mattoni faccia vista, fregi, bassorilievi, affreschi e dipinti e con tessiture murarie particolari e finiture esterne antiche come intonaci originali, pitture o stucchi pregiati, che dovranno essere conservati e restaurati;
 - e) Gli edifici prospettanti su strade comunali prive di marciapiedi, che per proprie caratteristiche geometriche non garantiscano un livello di sicurezza e fluidità della circolazione veicolare e un'adeguata zona per la circolazione delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

CAPO II°

Edifici residenziali, alberghi ed uffici pubblici e privati.

Art. 70 – Dimensione e dotazione minima

1. La legge stabilisce le caratteristiche dimensionali, di qualità e dotazioni minime degli alloggi e dei relativi locali, alberghi ed uffici pubblici e privati⁽¹⁰²⁾.

⁽¹⁰²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 23.08.1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico - sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi)

“Art. 1- (Ambito di applicazione della legge)

1. La presente legge disciplina le altezze minime ed i principali requisiti igienico - sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi.

Art. 2-(Altezza minima dei vani)

1. L'altezza interna utile dei vani adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi non può essere inferiore a metri 2,50 se gli edifici sono impostati ad una quota media non superiore a 400 metri sul livello del mare, ed a metri 2,40 in caso diverso.

2. L'altezza dei vani accessori, quali corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e simili, non può essere inferiore a metri 2,40.

Art. 3-(Compensazione delle altezze)

1. Per gli edifici di nuova costruzione, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 2,00 nei vani abitabili e a metri 1,70 in quelli accessori, e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore ai limiti stabiliti nell'articolo 2.

2. Per il recupero o la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili e a metri 1,40 nei vani accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a metri 2,20.

3. Con la compensazione delle altezze il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima consentita dall'articolo 2.

4. Sono comunque fatti salvi i requisiti igienico- sanitari previsti per i locali adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi.

Art. 3 bis-(Compensazione delle altezze in zone montane)

----- omissis -----

Art. 4- (Isolamento dei vani)

Il piano di calpestio dei vani abitabili deve trovarsi ad un livello di almeno 15 centimetri superiore alla quota del terreno, il quale deve essere sistemato e impermeabilizzato per una larghezza non minore di 80 centimetri; fuori dei casi di cui al comma successivo, sotto il solaio deve essere realizzata un'intercapedine d'aria di altezza non inferiore a centimetri 20 adeguatamente aerata o adottate altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.

Sotto il livello di cui al comma precedente possono essere ricavati i vani accessori di cui al secondo comma del precedente articolo 2 nonché locali adibiti ad altri usi, diversi da abitazione, purché adeguatamente isolati ed aerati in conformità alle prescrizioni stabilite dai regolamenti edilizi comunali; possono altresì essere realizzati autorimesse, cantine e depositi.

Art. 5- (Altezze minime dei vani nei centri storici)

1. Per gli interventi su edifici compresi nelle zone A, delimitate ai sensi dell' articolo 34 delle “ Norme di attuazione” del Piano urbanistico regionale generale, nonché per gli interventi su edifici compresi nelle zone B0 ovvero su singoli edifici equiparabili alle zone A e B0, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali, per i quali, in base alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato o a norme di altra natura, siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti dai precedenti articoli 2 e 3, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- nei vani di cui al primo comma dell'articolo 2, metri 2,20 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,50;

- nei vani di cui al secondo comma dell'articolo 2, metri 2,00 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,40.

2. I limiti di cui al comma precedente valgono anche in caso di ricostruzione di edifici distrutti o demoliti per eventi sismici, purché gli stessi ricadano entro le zone di cui al primo comma, e per i quali gli strumenti urbanistici di grado subordinato prevedano l' obbligo del ripristino delle caratteristiche edilizie, tipologiche ed architettoniche originarie.

Art. 6- (Superfici minime abitabili per alloggi in zone e casi particolari)

1. Per gli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 metri sul livello del mare, per quelli di cui al precedente articolo 5 e per quelli impostati nelle zone classificate sismiche con grado di sismicità $S = 9$ e $S = 12$, in base alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, la superficie minima utile dei vani è stabilita in:

- mq. 8, per stanza da letto da una persona;
- mq. 12, per stanza da letto da due persone;
- mq. 12, per soggiorno.

2. Le superfici totali minime degli alloggi monostanza, nei casi contemplati dal presente articolo, sono così stabilite:

- per 1 persona: mq. 25;
- per 2 persone: mq. 35.

Art. 7- (Superfici finestrate)

1. La superficie finestrata apribile non può essere inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento dei vani abitabili di cui all' articolo 2 negli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 metri sul livello del mare.

2. La superficie minima finestrata stabilita dalle vigenti norme per gli edifici impostati ad una quota media inferiore a 400 metri sul livello del mare è fissata, limitatamente alle zone classificate sismiche, in 1/10 della superficie del pavimento del vano abitabile.

3. Per gli edifici di cui all' articolo 5 è consentito il mantenimento delle superfici finestrate apribili preesistenti purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento.

Art. 8- (Superfici minime abitabili delle camere da letto e delle unità abitative delle strutture ricettive alberghiere)

1. Le superfici minime abitabili delle camere da letto delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 64, comma 2, della legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2, sono fissate in:

a) mq. 8 per un posto letto;

b) mq. 4 per ogni posto letto in più, fino ad un massimo consentito di quattro letti per camera.

2. Le superfici minime abitabili delle unità abitative di cui all'articolo 64, comma 9, della legge regionale 2/2002 in strutture costituite da un unico locale allestito a camera da letto, angolo cottura, soggiorno e bagno, sono fissate in:

a) mq. 8 per un posto letto;

b) mq. 4 per il soggiorno con angolo cottura;

c) mq. 4 per ogni posto letto in più, con esclusione del letto aggiuntivo di cui all'articolo 8 bis;

d) mq. 3 per il bagno.

3. Le superfici minime abitabili delle unità abitative di cui all'articolo 64, comma 9, della legge regionale 2/2002 costituite da più locali allestiti a camera da letto, angolo cottura, soggiorno e bagno, sono fissate in:

a) mq. 8 per un posto letto nella camera;

b) mq. 4 per ogni posto letto in più, fino ad un massimo consentito di quattro letti per camera;

c) mq. 12 per la collocazione di un posto letto nel vano soggiorno con angolo cottura, con l'aggiunta di mq. 4 per ogni posto letto in più, con esclusione del letto aggiuntivo di cui all'articolo 8 bis;

d) mq. 3 per il bagno.

Art. 8 bis- (Incremento temporaneo della ricettività nelle strutture ricettive alberghiere esistenti)

1. Nelle camere delle strutture ricettive alberghiere è consentito aggiungere esclusivamente a richiesta documentata del cliente un posto letto temporaneo in deroga ai limiti dimensionali delle superfici minime abitabili stabilite dall'articolo 8. Si intende per temporaneo il posto letto immediatamente rimosso alla partenza del cliente.

2. In ogni caso non è consentito il superamento della capacità ricettiva risultante dal numero dei posti letto indicati nell'autorizzazione prevenzione incendi rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 8 ter- (Capacità ricettiva)

1. È fatta salva la capacità ricettiva autorizzata nei vani realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge e non oggetto di interventi di ristrutturazione.

Art. 9- (Servizi igienici per le strutture ricettive alberghiere)

1. A servizio delle stanze e appartamenti delle strutture ricettive alberghiere devono essere disponibili i seguenti impianti igienici, in quantità proporzionata al numero dei letti e all' importanza della categoria degli esercizi: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

2. Le stanze da bagno al servizio esclusivo di singole stanze o appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 3 e possono essere illuminate artificialmente ed aerate mediante idonea apparecchiatura. Le stanze da bagno ad uso comune di più stanze devono avere una superficie non inferiore a mq. 5.

3. I locali della struttura ricettiva alberghiera utilizzati per ristorazione, bar e colazione devono essere dotati di servizi igienici adeguati ed adibiti a loro esclusivo uso, distinti da quelli a servizio di stanze e appartamenti.

Art. 10- (Eliminazione delle barriere architettoniche)

1. Compatibilmente con le tipologie architettoniche, nella costruzione, ristrutturazione e riatto delle strutture ricettive alberghiere, devono essere introdotti accorgimenti agevolativi che consentano l' accesso alle strutture stesse da parte di persone portatrici di minorazioni fisiche, con eliminazione, per quanto possibile, delle barriere architettoniche.

----omissis ----

2. A tali requisiti la legge prevede particolare deroga nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente⁽¹⁰³⁾

Art. 71 – Requisiti di illuminazione per i locali di abitazione ed alberghieri

1. Per i locali destinati alla residenza, ivi compresi quelli in strutture alberghiere, la legge prevede specifici rapporti standard tra superfici finestrate e superfici dei relativi locali⁽¹⁰⁴⁾.
2. In ogni locale d'abitazione la superficie finestrata è uniformemente distribuita. Qualora la superficie finestrata non sia uniformemente distribuita, l'ampiezza della finestra è tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% misurato a m 0.90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto per locali con superficie illuminante pari a 1/10 della propria superficie di pavimento e con una profondità del vano, misurata ortogonalmente alla finestra, non superiore a 2,5 volte l'altezza del limite superiore della stessa dal pavimento.
3. In presenza di porticati o tettoie aggettanti su superfici finestrate è necessario valutare l'entità della riduzione dell'illuminazione naturale dei locali e conseguentemente adottare accorgimenti di compensazione.
4. L'illuminazione naturale dei locali principali ottenuta con abbaini e simili si ritiene ammissibile se realizzati in modo da garantire illuminazione, aerazione ed affacciabilità verso l'esterno paragonabili a quella ottenibile con fenestratione a parete, essere apribili per mezzo di comandi posti ad altezza d'uomo.
5. Possono prendere luce unicamente dai cavedi ovvero attraverso lucernai solo i locali accessori.

⁽¹⁰³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 39 (Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente)

“1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.

⁽¹⁰⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 23.08.1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico - sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi), articolo 7

“1. La superficie finestrata apribile non può essere inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento dei vani abitabili di cui all'art. 2 negli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 m sul livello del mare. La superficie minima finestrata stabilita dalle vigenti norme per gli edifici impostati ad una quota media inferiore a 400 m sul livello del mare è fissata, limitatamente alle zone classificate sismiche, in 1/10 della superficie del pavimento del vano abitabile.

2. Per gli edifici di cui all'art. 5 (ubicati nei centri storici ndr) è consentito il mantenimento delle superfici finestrate apribili preesistenti purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento.”

D.M. 5.7.1975, articolo 5:

“1. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

2. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.”

Art. 72 – Aerazione dei locali principali e accessori

1. Qualora l'aerazione del locale sia garantita esclusivamente da porte-finestra, esse devono aprirsi ad anta-ribalta; in alternativa può essere prevista l'apertura nella parte superiore del serramento.
2. I locali accessori ciechi, in relazione alle dimensioni e all'ubicazione degli stessi, sono dotati di sistemi d'aerazione di tipo indiretta (griglie, fori o canne di ventilazione) o artificiale (aerazione forzata).
3. Le cantine devono essere dotate di griglia nella porta d'ingresso e di canna di ventilazione oppure bocche di lupo.
4. La posa di serramenti a chiusura di terrazze (verande) è ammessa qualora le terrazze abbiano aggetto massimo di m 2.00. L'ammissibilità è comunque subordinata alla valutazione degli effetti igienico-sanitari soprattutto nei confronti dei locali interni sottesi alla veranda.

Art. 73 – Cucina e zona cottura

1. il locale cucina e la zona cottura, negli edifici ad uso residenziale, hanno pavimento impermeabile, facilmente lavabile e non scivoloso.
2. La cucina o la zona cottura è dotata di:
 - a. pareti impermeabili e lavabili fino all'altezza di m 2,00;
 - b. canne di esalazione dei fumi e vapori collegate a cappe aspiranti sfocianti all'esterno dell'edificio. La scelta del punto di emissione e delle caratteristiche dell'elemento finale di scarico all'esterno sono tali da garantire, tenuto conto delle caratteristiche quali-quantitative delle emissioni, un corretto smaltimento delle stesse, nel rispetto delle norme del Codice Civile ed in modo tale da non creare nocumento a terzi.
3. La zona cottura, ove sprovvista di finestra, deve essere ampiamente comunicante in maniera diretta con il locale soggiorno la cui superficie fenestrata apribile è calcolata in base alla superficie complessiva del soggiorno e della zona cottura.

Art. 74 – Servizi igienici

1. Oltre alle caratteristiche e dotazioni minime previste dalla legge ⁽¹⁰⁵⁾, i servizi igienici sono dotati di finestra oppure di sistema di ventilazione forzata atto a garantire almeno 4 ricambi d'aria/h (UNI 10339/95), con funzionamento automatico mantenuto attivo per almeno 10 min dopo l'uso.
2. Se dotati di lucernai a soffitto, il comando di apertura dei medesimi sia posizionato ad altezza d'uomo.
3. Il locale destinato a servizi igienici è disimpegnato dai locali principali, con eccezione di quello a servizio esclusivo della camera da letto qualora eccedente il bagno principale.
4. I vasi dei servizi igienici devono essere provvisti di apparecchi di sciacquamento a cacciata d'acqua muniti di sistema d'interruzione o riduzione della colonna d'acqua di mandata.
5. I sifoni dei vasi o gli allacciamenti alle colonne di scarico devono essere collegati ad una colonna secondaria di ventilazione atta ad evitare fenomeni di sifonaggio.

⁽¹⁰⁵⁾) Alla data di approvazione del presente RE: D.M. 5.7.1975, articolo 7:

“1. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

2. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

3. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.”

6. Il pavimento deve essere impermeabile e lavabile, come pure le pareti, quest'ultime fino all'altezza di m 2.00.

Art. 75 – Vani scale

1. I vani scale sono di norma dotati di areazione diretta-naturale (finestre). E' eccezionalmente consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno, da valutarsi di volta in volta, a condizione che:
 - a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni;
 - c. i vani-scale sono dotati di adeguata illuminazione naturale o artificiale;
 - d. le scale sono dotate di dispositivi antiscivolamento e di corrimano; ove necessario, sono dotate di parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00 preferibilmente continuo o costituito da correnti verticali aventi distanza tra loro inferiore a cm. 10.
2. Negli immobili plurifamiliari i vani-scala devono:
 - a. essere provvisti di sistema d'aerazione diretta (naturale) tale da consentire l'efficace aerazione dell'intero vano scale;
 - b. essere adeguatamente dimensionati al fine di consentire la movimentazione di lettighe o manovre analoghe.
 - c. avere il cambio di direzione preferibilmente a mezzo pianerottolo;
 - d. essere dotate di dispositivi antiscivolamento e di corrimano; ove necessario, sono dotate di parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00 preferibilmente continuo o costituito da correnti verticali aventi distanza tra loro inferiore a cm. 10;
 - e. essere dotati di adeguata illuminazione naturale o artificiale;
3. In tutti gli immobili le scale a pedata non regolare (ad es. a chiocciola) devono avere caratteristiche di sicurezza. Pertanto la larghezza minima utile di passaggio della rampa non può essere inferiore a 80 cm per gli edifici privati e 120 cm per quelli pubblici, calcolata escludendo i punti in cui la pedata è inferiore a 25 cm. per gli edifici privati e 30 cm per quelli pubblici. In tali casi la parte di pedata inferiore a detti limiti è dotata di appositi accorgimenti atti ad interdire fisicamente il passaggio. Dimensioni minori limitatamente per gli edifici privati e per l'accesso a locali di servizio (rispostigli e simili) sono previsti dalla normativa tecnica.⁽¹⁰⁶⁾

Art. 76 – Locali interrati, seminterrati, e sottotetti

1. I locali interrati, seminterrati e sottotetti non possono essere adibiti a permanenza di persone continuata diurna e notturna salvo le deroghe previste dalla vigente normativa. ⁽¹⁰⁷⁾

⁽¹⁰⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Norme UNI10804 gennaio 1999.

⁽¹⁰⁷⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 39 (Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente)

“1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.

2. Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento e/o modifica della copertura e apertura di finestre,

2. Salvo i casi di deroga previsti dalla legge⁽¹⁰⁸⁾, i sottotetti degli edifici, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie del locale.
3. La pendenza delle falde non può superare in ogni caso il valore del 100%, pari ad una inclinazione di 45°.

Art. 77 - Isolamento dal gas radon

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione pesante⁽¹⁰⁹⁾, ai fini della riduzione della presenza di radon, devono essere adottate tecniche e sistemi più idonei ad impedire l'ingresso del gas nei locali interrati e seminterrati attraverso una opportuna impermeabilizzazione delle strutture orizzontali a contatto con il terreno e/o una ventilazione ambiente o attraverso una tipologia di attacco a terra (vespaio) che salvaguardi gli ambienti sovrastanti dal rischio di infiltrazioni (aerazione/ventilazione del vespaio, membrane a tenuta d'aria, pozzetti o canalizzazioni aspiranti, aerazione naturale o meccanizzata dei locali con recupero del calore, ecc.).

Art. 78 – Antenne riceventi radiotelevisive

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che interessano interi edifici, composti da almeno 4 alloggi, è prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole). La collocazione dell'impianto centralizzato è evidenziata negli elaborati grafici trasmessi al Comune.
2. L'installazione di parabole su edifici esistenti è soggetta a nulla-osta dell'autorità competente qualora avvenga su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004. E' vietata l'installazione di parabole sui fronti degli edifici che prospettano direttamente su strade o spazi pubblici. Sugli altri fronti si devono possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge. In ogni caso gli standard urbanistici necessari dall'aumento delle unità immobiliari conseguenti agli interventi di cui al presente articolo, se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29 bis.

4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati in base alla legge o allo strumento urbanistico possono comportare la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

⁽¹⁰⁸⁾ Vedi nota a piè pagina relativa all'art. 75, comma 1.

⁽¹⁰⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: La tipologia d'intervento di "ristrutturazione pesante" deriva dal vigente TU dell'edilizia DPR n. 380/2001, che suddivide la "ristrutturazione edilizia, così come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera d), in due sotto-tipologie: quella c.d. "ristrutturazione edilizia pesante" e quella cd. "ristrutturazione edilizia leggera".

La "**ristrutturazione edilizia pesante**" all'interno della definizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), corrispondente agli interventi definiti dall'articolo 10, comma 1, lettera c) e cioè "gli interventi "... che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni."

La "**ristrutturazione edilizia leggera**", sempre all'interno della definizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), corrisponde agli interventi residuali posti al di fuori di quelli definiti dall'articolo 10, comma 1, lettera c).

CAPO III°
Edifici e manufatti a destinazione speciale.

Art. 79 - Locali ad uso commerciale.

1. Tutti i locali ad uso commerciale devono avere le seguenti caratteristiche:
 - altezza minima per il locale di vendita di ml. 3,00;
 - aperture di superficie finestrata minima secondo quanto stabilito dalla normativa regionale in materia ⁽¹¹⁰⁾;
 - adeguati sistemi di ventilazione;
 - disponibilità, nei locali commerciali di un numero di servizi igienici destinati al personale e al pubblico secondo quanto stabilito dalla normativa regionale in materia ⁽¹¹¹⁾;
 - disponibilità, nei pubblici esercizi quali bar e ristoranti, di un numero di servizi igienici, ad uso del pubblico secondo quanto stabilito dalla normativa regionale in materia ⁽¹¹²⁾;
 - scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dare luogo a rigurgiti e debitamente depurate.
2. I locali di vendita e di deposito di prodotti alimentari non confezionati, oltre alle precedenti caratteristiche devono avere:
 - opportuni rivestimenti lavabili, fino ad un'altezza di ml. 2,00 da terra;
 - i pavimenti in materiali lavabili;
 - impianto idrico adeguato.
3. Le norme precedenti valgono anche per i locali di deposito di prodotti alimentari degli alberghi e ristoranti.
4. Per gli interventi su edifici compresi nelle Zone A e B0 o per gli immobili ad esse equiparati, per i quali siano previsti, dalla normativa urbanistica di livello comunale, interventi unicamente di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, e non sia possibile il rispetto dei limiti

⁽¹¹⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Delibera della G.R. n. 2117 del 16.11.2013, paragrafo "Microclima", punto 1.1.2 "Aerazione ...": *"In assenza di specifiche norme regolamentari, negli spazi destinati a postazioni di lavoro durevoli l'aerazione dovrà essere, di norma, naturale od ottenibile mediante superfici apribili (anche lucernai ecc.) pari ad almeno:*

- *1/16 per superficie in pianta di ogni singolo locale fino a 1000 m²;*
- *1/20 per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale eccedente 1000 m² e fino a 3000 m²;*
- *1/24 per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale maggiore a 3000 m²."*

⁽¹¹¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Delibera della G.R. n. 2117 del 16.11.2013, paragrafo "Servizi igienici", a) punto 1.1 "Servizi igienici ad uso dei dipendenti ...": *Deve essere previsto almeno un servizio igienico (wc e lavamani) ogni 10 dipendenti, comprensivi del titolare e/o dei soci. Oltre i 10 dipendenti i servizi igienici devono essere divisi per sesso."*

b) punto 2.1.1 "Esercizi commerciali": *"Negli esercizi commerciali i servizi igienici devono essere dimensionati come segue:*

- *da 250 a 1000 mq - di superficie di vendita - 1 servizio igienico (wc e lavamani), riservato al pubblico e dimensionato per disabili;*
- *oltre i 1000 mq- di superficie di vendita - almeno 2 servizi igienici (uno per sesso) riservati al pubblico, di cui 1 dimensionato per disabili.*

Il servizio deve essere facilmente accessibile, possibilmente dal locale di vendita, adeguatamente segnalato, indipendente dai locali in cui sono posizionati i servizi assistenziali dei lavoratori."

⁽¹¹²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: Delibera della G.R. n. 2117 del 16.11.2013, paragrafo "Servizi igienici", punto 2.1.3 "Esercizi di somministrazione e/o di ristorazione ...": *"Negli esercizi di somministrazione e/o di ristorazione devono essere previsti, almeno, indicativamente:*

- *n. 1 wc con lavamani, nei locali con superficie netta di somministrazione fino a 60 mq;*
- *n. 2 wc con lavamani, divisi per sesso, nei locali con superficie netta di somministrazione da 60 a 150 mq;*
- *n. 3 wc con lavamani, nei locali con superficie netta di somministrazione da 150 a 300 mq.*

Ai fini igienico-sanitari, la superficie di somministrazione va calcolata al netto dei servizi, dei locali di deposito e del banco di mescita."

stabiliti in precedenza, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- a. nei vani adibiti ad uffici pubblici e privati ed alberghi m. 2,20 e, ai fini della compensazione m. 2,00;
 - b. nei vani accessori m. 2,00 e, ai fini della compensazione m. 1,70.
5. I locali destinati ad attività commerciale esistenti, qualora oggetto di ristrutturazione edilizia debbono essere adeguati alle prescrizioni del presente RE.
6. Per i locali destinati ad attività commerciali, interni ad edifici compresi nelle Zone A e B0 o per gli immobili ad esse equiparati anche se ubicati in altre zone territoriali omogenee, sono ammesse altezze inferiori a quelle previste ai commi precedenti purché non siano inferiori a mt. 2,50

Art. 80 - Depositi e magazzini

1. I depositi e magazzini devono essere ben aerati ed illuminati. In particolare, i depositi e magazzini devono avere le pareti imbiancate, nonché, per stoccaggio di particolari materiali e/o sostanze da valutarsi di volta in volta, la previsione di uno zoccolo formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile
2. I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento od altro materiale liscio, duro e compatto. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura, alla quale le acque devono giungere nel rispetto delle caratteristiche chimico-fisiche e delle norme dettate dall'Ente gestore del sistema di raccolta e smaltimento delle acque di competenza comunale.

Art. 81- Edifici industriali ed artigianali

1. Gli edifici industriali ed artigianali devono uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni e incendi. Per gli edifici speciali si applicano le norme specifiche eventualmente vigenti caso per caso.
2. Adeguati servizi igienici e box - doccia devono essere previsti in ragione del numero di addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 82 – Prescrizioni generali antincendio

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Il Comando Provinciale dei VV.FF. è delegato a controllare l'applicazione delle norme ed alla verifica dell'esecuzione dei lavori secondo le prescrizioni dettate al richiedente la concessione.
2. Per qualsiasi violazione delle norme e prescrizioni relative alla prevenzione antincendio, nell'esecuzione delle opere, sono solidalmente responsabili, il titolare dell'intervento, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori.

CAPO IV°
Edifici e manufatti rurali.

Art. 83 - Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici purché:
 - a. non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione;
 - b. non abbiano accesso da essi;
 - c. non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre d'abitazione a distanza minore di m. 3,00.
2. Non sono ammessi i locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canna) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre.
3. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.
4. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, devono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in esse l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame sono allontanati e portati negli appositi letamai che sono realizzati secondo le normative vigenti.

Art. 84 - Concimaie e serre di coltura

1. Le concimaie devono possedere i requisiti e dimensionamenti previsti dalle vigenti normative. L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario, può sospendere l'uso o vietare qualsiasi deposito o trasporto di concimi per problemi igienici o di pacifica convivenza.
2. L'installazione di serre di coltura è consentita a condizione che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre di tipo stagionale prefabbricate e le serre permanenti; queste ultime possono avere basamento in calcestruzzo non più alto di m. 0,30.

Art. 85 - Silos e cisterne

1. Il dimensionamento e l'altezza dei silos e delle cisterne devono essere conformi alle esigenze produttive e funzionali per le quali vengono costruite e comunque rispondenti alle vigenti normative.

Sezione 2ª

Requisiti delle costruzioni in rapporto al contesto urbano ed ambientale

Art. 86 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni debbono rispettare nel loro esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. I proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro. A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà d'imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (intonacature, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
2. Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzioni dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.
3. Il Sindaco, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa deturpi l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio. Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce seguono una partitura architettonica unitaria e non le singole proprietà.

Art. 87 - Pitture figurative sulle facciate

1. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica visione pitture figurative di qualunque genere di rilevante impatto visivo deve richiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

Sezione 3^a
Edilizia sostenibile

Art. 88 - Prescrizioni obbligatorie

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a ristrutturazione pesante⁽¹¹³⁾ e per gli ampliamenti di volume maggiore del 20% di quello esistente, il permesso di costruzione è rilasciato a condizione che:
 - a. l'energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili soddisfi il 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 20% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento;
 - b. sia prevista l'installazione di opportuni dispositivi di riduzione dell'irradiazione solare nel periodo estivo, consentendo viceversa la massima utilizzazione della stessa nel periodo invernale. Detti dispositivi (persiane a lamelle orientabili; tende esterne ad oggetto; frangisole esterni a lamelle orientabili o non), nel periodo estivo, devono schermare le superfici trasparenti esterne in modo tale da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti;
 - c. le opere progettate che intervengono anche sull'area scoperta, devono prevedere la corretta canalizzazione ed il recapito delle acque meteoriche, tale da non alterare in alcun modo il sistema idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti;
 - d. per i nuovi edifici che siano dotati della necessaria area scoperta di pertinenza è prevista una cisterna interrata di raccolta delle acque meteoriche che dovranno essere utilizzate esclusivamente per gli usi non alimentari e di igiene della persona (irrigazione, pulizia, scarico per i vater etc);
 - e. l'illuminazione degli spazi esterni avvenga con flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso;
 - f. per i porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.
2. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni di cui al comma 1 gli interventi sugli immobili ricadenti nelle zone A, o per i quali il P.R.G.C. individua caratteri storico – artistico o documentale, nei casi in cui l'adozione di dette prescrizioni non consente il rispetto dei vincoli tipologici ed architettonici previsti.
3. A fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante ⁽¹¹⁴⁾, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.⁽¹¹⁵⁾

⁽¹¹³⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 76, comma 1.

⁽¹¹⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, art. 2, comma 1:

“Ai fini del presente decreto si definisce:

-----omissis -----

l-vicies quater) "ristrutturazione importante di un edificio": un edificio esistente e' sottoposto a ristrutturazione importante quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture;”

⁽¹¹⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, art. 4, comma 1 bis:

“1-bis. Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

Art. 89 - Impianti fotovoltaici

1. Se non esplicitamente vietato dalle norme di attuazione del PRGC riferite alle singole zone territoriali omogenee o dalle norme di attuazione dei Piani Attuativi Comunali, i pannelli solari fotovoltaici possono essere installati su tetti piani e a falde suggerendo l'esposizione a sud. Sulle coperture piane accessibili munite di parapetto l'altezza dei pannelli non può superare quella del parapetto. Nel caso di tetto a falda i pannelli devono essere integrati o complanari alla copertura e contenuti entro la superficie della falda.
2. La legge disciplina l'installazione degli impianti di cui al comma 1, definendo pure le condizioni per l'assoggettamento o meno alle procedure autorizzative ⁽¹¹⁶⁾.

Art. 90 - Impianti solari termici

1. Se non esplicitamente vietato dalle norme di attuazione del PRGC riferite alle singole zone territoriali omogenee o dalle norme di attuazione dei Piani Attuativi Comunali, i pannelli solari termici possono essere installati su tetti piani e a falde suggerendo l'esposizione a sud. Nel caso di tetto a falda i pannelli sono integrati o complanari alla copertura e contenuti entro la superficie della falda.

a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:

1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:

1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o

2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o

2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:

1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;

2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;

3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;

4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;

5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. “

⁽¹¹⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

L.R. 11.11.2009, n. 19, articoli 16 (Attività edilizia libera), comma 1, lett. q); ovvero art. 16bis (Attività edilizia asseverata) per installazioni di impianti con caratteristiche diverse.

2. Negli interventi di nuova edificazione e nelle ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione non è ammesso l'utilizzo di impianti solari termici con sistemi di accumulo a vista sul tetto, ovvero che modifichino la sagoma dell'edificio. Le tubazioni di collegamento sono opportunamente celate.
3. Con esclusione degli edifici di interesse storico-artistico e documentale, è sempre possibile collocarli sulle coperture piane degli edifici. Sulle coperture piane accessibili munite di parapetto l'altezza dei pannelli non può superare quella del parapetto.
4. La legge disciplina l'installazione degli impianti di cui al presente articolo, definendo pure le condizioni per l'assoggettamento o meno alle procedure autorizzative⁽¹¹⁷⁾.

Art. 91 - Verifica del rispetto delle condizioni

1. Spetta al direttore dei lavori attestare la conformità dell'opere eseguite al progetto, con specifico riferimento alle prescrizioni obbligatorie di cui all'art. 88 ed agli interventi per la sostenibilità ambientale.
2. La conformità del fabbricato alle prescrizioni obbligatorie di cui all'articolo precedente va dimostrata con relazione tecnica asseverata, comprendente la descrizione dettagliata degli interventi effettuati e la presentazione di eventuali certificazioni contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

⁽¹¹⁷⁾ Vedi nota a piè pagina riferita all'art. 89, comma 2.

Sezione 4^a
Bioedilizia

Art. 92 – Principi generali per la bioedilizia

1. I principi alla base di ogni progetto di nuova costruzione sono la biocompatibilità e l'eco-sostenibilità dell'intervento, dalla produzione allo smaltimento dell'opera; con tali concetti si intendono materiali salubri e basso consumo di risorse.
2. Al fine di promuovere la progettazione bio-climatica in grado di risparmiare in forma "passiva" parte dell'energia richiesta per il riscaldamento, raffrescamento e illuminazione dell'edificio, la stessa, sulla base dell'analisi del sito e delle caratteristiche del luogo, è preliminarmente individuata la posizione, l'orientamento, la forma, l'involucro esterno dell'edificio e l'integrazione tra questo e le sistemazioni esterne che meglio possono sfruttare i fattori climatici. Successivamente si può procedere alle scelte di carattere tecnologico-impiantistiche per la climatizzazione invernale ed estiva nonché per l'illuminazione artificiale, in funzione degli apporti energetici gratuiti dovuti al sole e alla ventilazione naturale.

Art. 93 - Orientamento dell'edificio

1. La corretta posizione dell'edificio e il suo orientamento ottimale concorrono al miglioramento del microclima interno e ottimizzano lo sfruttamento delle risorse energetiche rinnovabili.
2. L'orientamento ideale per gli edifici di nuova costruzione è quello con l'asse longitudinale lungo la direttrice Est - Ovest con una tolleranza di 45° e le distanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento sulle facciate.
3. Di norma gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa sono disposti a Sud - Est, Sud e Sud - Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) sono preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime sono collocate da Sud -Est a Sud - Ovest.
4. Le indicazioni del presente articolo non sono applicabili in caso di particolari vincoli di natura morfologica e della geometria fondiaria dell'area di intervento che impediscono o rendono particolarmente onerosa, anche in termini di quantità edificatoria del fondo, l'adozione degli stessi.

Art. 94 - Analisi del sito

1. Il progetto per interventi di nuova edificazione o ricostruzione a seguito di demolizione, è accompagnato da una relazione descrittiva del sito che dimostri che la progettazione è svolta coerentemente con i caratteri rilevati.
2. Gli elementi di analisi sono i seguenti:
 - a. contesto antropico del sito;
 - b. caratteristiche fisiche del sito;
 - c. soleggiamento;
 - d. vegetazione.
3. L'analisi del sito riguarda un adeguato intorno, almeno comprendente tutti gli edifici circostanti l'area di progetto e gli elementi di rilevanza infrastrutturale e ambientale. L'analisi del sito deve comunque contenere le seguenti informazioni:
 - a. contesto antropico del sito: densità edilizia dell'area considerata, altezza degli edifici, orientamento degli edifici nei lotti adiacenti, rilievo fotografico con segnalazione dei coni ottici, individuazione delle strutture pubbliche limitrofe.

- b. caratteristiche fisiche del sito: pendenze del terreno e suo orientamento, rete scolante superficiale, particolari condizioni idrogeologiche, sezioni del terreno.
 - c. soleggiamento: vanno analizzate le ombre prodotte da strutture o vegetazione esistenti e in progetto nel sito e adiacenze in modo da garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici.
 - d. vegetazione: vanno analizzati gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni.
4. I contenuti delle analisi di cui al comma 3 sono prodotti compatibilmente e nei limiti con la possibilità di accesso alle aree private.
 5. Sulla base dell'analisi di cui ai commi precedenti, è redatta una relazione illustrativa del progetto contenente precisi riferimenti a:
 - a. radiazione solare diretta: va garantito accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o quantomeno la cui posizione è stata prevista in progetto (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria). L'impossibilità di rispettare il presente requisito va dimostrata e vanno presentate le soluzioni di adeguamento adottate.
 - b. distribuzione funzionale: va dimostrato il corretto orientamento dei fabbricati in relazione alla posizione del sole, e alla presenza di affacci degli appartamenti su fronti opposti. I locali di soggiorno devono essere situati prevalentemente a sud. In particolare, a Nord, sono preferibilmente essere collocati gli ambienti di servizio dell'alloggio: bagni, ripostigli, lavanderie, corpi scala.

Art. 95 – Le aree verdi

1. La progettazione delle aree verdi scoperte non ha soltanto finalità ornamentale e di completamento del progetto architettonico, ma è orientata a produrre effetti positivi sul microclima del sito. Le piante, devono essere utilizzate per la loro capacità attenuare regolarizzando la temperatura estiva e l'umidità dell'aria attraverso l'evapotraspirazione, nonché grazie all'ombreggiamento della chioma.
2. Nella stagione fredda il verde assume la funzione di barriera antivento per proteggere gli edifici e gli spazi esterni dai venti freddi. Inoltre, grazie ai processi metabolici naturali della fotosintesi clorofilliana, il verde svolge l'importante funzione di ridurre gli inquinanti presenti in atmosfera, contribuendo a migliorare la qualità dell'aria.
3. Pertanto le essenze arboree sono scelte e posizionate in modo da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
 - a. le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
 - b. le pareti esterne esposte sud e a ovest;
 - c. le pareti esterne esposte a est;
 - d. le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio.
4. Per l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio gli alberi messi a dimora devono garantire una superficie coperta dalla loro chioma pari almeno al 50% dell'area lorda.
5. Per le aree scoperte devono inoltre essere adottate soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo tale da consentire la percolazione in ambito locale delle acque meteoriche.

Art. 96 - Materiali da costruzione

1. Nella costruzione degli edifici devono essere impiegati materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti minimi di bio-compatibilità ed eco-sostenibilità di seguito elencati:

- a. igiene, salute ed ambiente: sono impiegati solo materiali che non costituiscano minaccia per l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini, causata, in particolare, dalla formazione di gas nocivi, dalla presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi, dall'inquinamento o dalla contaminazione dell'acqua o del suolo, da difetti di evacuazione delle acque, dai fumi e dai residui solidi o liquidi e dalla formazione di umidità in parti o sulle superfici interne dell'opera;
- b. limitata radioattività: sono impiegati solo materiali innocui dal punto di vista della radioattività presente;
- c. alta traspirabilità: sono impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;
- d. materiali tradizionali, recuperati e riciclabili: sono impiegati preferibilmente materiali di produzione locale e tradizionali, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia di un mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale. Nelle nuove costruzioni deve essere comunque garantito l'utilizzo, pur non esclusivo, di materiali di recupero, provenienti anche da demolizioni selettive e/o di materiali riciclabili;
- e. isolanti termici ed acustici: per la coibentazione termica ed acustica sono impiegati preferibilmente materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica ed esenti da fibre potenzialmente dannose o sospette tali secondo lo stato della scienza;
- f. impianto idrico-sanitario: per il sistema di distribuzione dell'impianto idrico sono impiegate condutture che non rilascino sostanze nocive.

Art. 97 - Verifica del rispetto delle condizioni

1. Spetta al direttore dei lavori attestare la conformità dell'opere eseguite al progetto, con specifico riferimento agli interventi di bioedilizia.
2. La conformità dei materiali adoperati va dimostrata con relazione tecnica asseverata, comprendente la descrizione dettagliata dei materiali impiegati e la presentazione di eventuali certificazioni, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Art. 98 – Normativa di riferimento per la costruzione di “tetti giardino”

1. Nel caso di fabbricati che prevedano le coperture che utilizzano la tecnologia del “tetto giardino” intendendo come tale quelle costruzioni realizzate secondo la norma UNI 11235/2007 relativa al verde pensile, oltre alla citata norma, dovranno essere consultate anche le seguenti disposizioni:
 - L 14 gennaio 2013 n. 10 “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani;
 - ISPRA – Manuali e linee guida 78.3/2012 “Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico.
 - Unione Europea 2012 “Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo” Bruxelles, 15.05.2012.SWD (2012101 final/2.

Titolo V° - ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I° Il cantiere.

Art. 99 - Formazione dei cantieri

1. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.
2. La recinzione deve essere alta non meno di m. 2,00. I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori.
3. I materiali ed i mezzi d'opera devono essere posti all'interno del recinto.
4. L'Amministrazione può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri d'affissione.
5. Modalità diverse possono essere adottate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che sia arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si colloca nel tratto stradale interessato gli opportuni segnali di pericolo.
6. A vista del pubblico, deve inoltre affiggersi un cartello della dimensione minima di m. 0,50 x 0,70, sul quale indicarsi gli estremi dei titoli abilitativi, i nomi del titolare, del progettista, dell'esecutore dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere, nonché di tutti i soggetti riguardanti gli impianti e la sicurezza. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 100 – Conduzione del cantiere

1. All'interno del cantiere ove si eseguano interventi non compresi nell'attività di edilizia libera devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, gli atti abilitativi con la copia degli elaborati di progetto vistati dalla competente struttura comunale e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento.
2. Nel caso sia stata presentata una SCIA deve essere esibita copia della segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.
3. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si devono osservare le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ⁽¹¹⁸⁾.
4. inoltre si devono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.. L'alimentazione e lo scarico degli impianti devono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti e canalizzazioni apposite, essendo vietato attingere acque dalle fontane pubbliche o dai pubblici canali, immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso senza la necessaria autorizzazione dell'ente interessato.

Art. 101 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito delle

⁽¹¹⁸⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs.9 aprile 2008, n. 81

strade. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

2. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno dei fabbricati e dai tetti. Essi devono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.
3. E' vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.
4. I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

CAPO II°
Conduzione dei lavori.

Art. 102 – Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

1. Gli atti abilitativi edilizi costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; gli stessi non esonerano pertanto l'interessato dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
2. Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza avere ottenuta specifica variante in corso d'opera all'atto abilitativo, salvo i casi previsti dalla legge⁽¹¹⁹⁾.
3. Le variazioni che rientrano entro i limiti di tolleranza previsti dalla legge⁽¹²⁰⁾, non costituiscono variante al progetto approvato e come tali non sono sanzionabili.

Art. 103 - Sgombero dei materiali

1. E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta necessità comprovata l'Amministrazione può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

⁽¹¹⁹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 17, commi 2 e 3

“2. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 2, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dalle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, le varianti in corso d'opera di cui al comma 2, realizzate in ottemperanza a quanto disposto al medesimo comma, non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dell'intervento principale. In tali casi possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.”

⁽¹²⁰⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 41

“1. L'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alle distanze o distacchi, alla volumetria e all'altezza non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla segnalazione certificata di inizio attività e, pertanto, non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata dal comma 1 sono soggette al pagamento, ove dovuto, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all' articolo 29 . Il pagamento previsto dal presente comma non è dovuto per importi inferiori o uguali a 50 euro.

2 bis. Le difformità degli edifici o unità immobiliari che rientrano nella misura di tolleranza prevista dal presente articolo non rilevano ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 49.

2 ter. Nel rispetto dei parametri aerilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio né alterazione della superficie calpestabile”

2. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici debbono essere sollecitamente sgomberati e puliti.

Art. 104 - Pulizia delle strade

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di camion, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo sia adeguato all'uso, sia caricato e condotto in modo da evitare lo spargimento/spandimento del materiale trasportato durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia delle parti di suolo pubblico su cui si è verificato.

Art. 105 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

1. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
2. Quando tali opere sono state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinarne la demolizione o rimozione solo per ragioni di pubblico interesse, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
3. Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Art. 106 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

1. Il titolare dell'atto abilitativo prima di dare inizio ai lavori, quando si tratti di ampliamenti e/o nuove costruzioni, anche di recinzioni, qualora non sufficientemente indicati nel progetto può chiedere al Comune la definizione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che una volta assegnati devono essere osservati scrupolosamente.
2. La definizione di cui al comma 1 è obbligatoria in tutti i casi in cui è prescritta dall'atto abilitativo e quando le opere da eseguire confinano con la proprietà pubblica.
3. Il Tecnico Comunale, esegue sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni.
4. Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Art. 107 - Rinvenimenti e scoperte

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alle competenti autorità secondo quanto disposto dalla legge⁽¹²¹⁾.

⁽¹²¹⁾ Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, articolo 90 (Scoperte fortuite)

“1. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. Della scoperta fortuita sono informati, a cura del soprintendente, anche i carabinieri preposti alla tutela del patrimonio culturale.

2. Il concessionario, l'esecutore dei lavori ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Soprintendente e al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
3. Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

2. Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità' competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

3. Agli obblighi di conservazione e custodia previsti nei commi 1 e 2 e' soggetto ogni detentore di cose scoperte fortuitamente.

4. Le spese sostenute per la custodia e rimozione sono rimborsate dal Ministero."

**CAPO III°
NORME IGIENICHE**

Art. 108 – Serbatoi interrati di carburanti e oli combustibili

1. I serbatoi interrati di carburanti ed oli combustibili devono collocarsi ad una opportuna distanza di sicurezza tenendo conto delle normative vigenti in materia⁽¹²²⁾ da captazioni di rilevante portata delle acque sotterranee e delle rive di canali, fiumi, ecc.
2. Essi devono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e devono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di protezione e prevenzione delle perdite ed antincendio. L'Amministrazione può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

Art. 109 - Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche

1. Quando i depositi ed accumuli all'aperto di materiali siano connessi ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico generale preveda zone a destinazione corrispondente, essi sono ammessi esclusivamente nell'ambito di tali zone.
2. Sono inoltre consentiti depositi di materiali in relazione all'esecuzione di opere pubbliche e di quelle private conseguenti al rilascio di atti abilitativi edilizi. Ogni altro deposito ed accumulo è soggetto ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

⁽¹²²⁾ Alla data di approvazione del presente RE: DPR 24 maggio 1988, n. 236

Titolo VI° - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 110 - Responsabilità dei committenti, dei direttori dei lavori, degli assuntori dei lavori

1. L'inosservanza del presente RE non limita la responsabilità stabilita dalla legge per committenti titolari dell'atto abilitativo, ma la estende ai progettisti, direttori ed assuntori dei lavori.
2. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria od in urbanistica, iscritti ai rispettivi albi e collegi professionali.
3. Il titolare dell'atto abilitativo, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili, ai sensi di legge ⁽¹²³⁾ ed ognuno per quanto di sua competenza, della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia, alle previsioni di piano, nonché a quelle dell'atto abilitativo e alle modalità esecutive stabilite dallo stesso. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Art. 111 - Vigilanza urbanistico-edilizia

1. L'Autorità comunale esercita l'attività di vigilanza ed accertamento sull'attività urbanistica ed edilizia, secondo i principi generali dettati dalla normativa vigente⁽¹²⁴⁾.
2. Le procedure da seguire per l'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, nonché le norme per l'applicazione delle eventuali sanzioni amministrative di competenza comunale sono quelle stabilite dalla legge regionale ⁽¹²⁵⁾

⁽¹²³⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 44 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori)

“1. Il titolare del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della segnalazione certificata di inizio attività e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al progetto assentito, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario, il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'articolo 29, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche.”

⁽¹²⁴⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

Legge 24 novembre 1981, n. 689, Titolo I – Le sanzioni amministrative, Sezione I – Principi generali

⁽¹²⁵⁾ Alla data di approvazione del presente RE:

L.R. 11.11.2009, n. 19, Capo VI (Vigilanza e sanzioni)

Art. 112 – Sanzioni

1. In applicazione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative di carattere generale⁽¹²⁶⁾, al di fuori dei casi già normati da specifiche disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di seguito elencate:
 - a) di € 100,00, per violazione alle disposizioni degli articoli 99 e 100;
 - b) da € 100,00 a € 800,00 per violazione alle disposizioni dell'articolo 101;
 - c) da € 800,00 a € 2.000,00 per:
 - i. interruzione per lunghi periodi dei lavori di cantiere senza che siano garantite le necessarie condizioni di decoro e sicurezza;
 - ii. mancata pulizia delle strade e delle parti di suolo pubblico a seguito di lavori edili;
 - iii. gravi carenze manutentive degli edifici che possano comportare situazioni evidenti di degrado;
 - iv. l'inosservanza delle ordinanze del Responsabile dell'Ufficio tecnico e del Comandante del Corpo di Polizia municipale, riguardanti obblighi di fare, emesse in attuazione del presente Regolamento
 - d) da € 100,00 a € 300,00 per l'inosservanza delle altre disposizioni contenute nel presente regolamento
2. Alle sanzioni pecuniarie di cui al comma 1, sono applicate, se del caso, le sanzioni accessorie necessarie all'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, ovvero al ripristino della regolarità delle situazioni e dei fatti. In caso di inadempimento, l'amministrazione dispone l'eliminazione a spese del responsabile.

⁽¹²⁶⁾ Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 12.02.2003, n. 4, articolo 7 (sanzioni amministrative per la violazione ai regolamenti e alle ordinanze provinciali e comunali)

“1. Le violazioni delle norme dei regolamenti o delle ordinanze provinciali e comunali comportano, qualora la legge non preveda apposite sanzioni, l'irrogazione da parte dell'ente locale di sanzioni amministrative pecuniarie, in misura non superiore a diecimila euro, nonché di eventuali sanzioni accessorie sospensive o interdittive di attività derivanti da provvedimenti della medesima Amministrazione, determinate con proprie norme regolamentari.”

Titolo VII° - NORME FINALI

Art. 113 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorre dall'esecutività della delibera consigliare di approvazione e produce effetti per tutte le attività di trasformazione del territorio, che alla data della sua entrata in vigore, non siano ancora efficaci le autorizzazioni all'esecuzione delle opere (rilascio del permesso di costruzione, presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, ovvero ogni altro atto amministrativo che consenta l'inizio dei lavori).
2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia con l'obbligo di adeguarvisi e, nel caso l'adeguamento comporti una modifica al progetto soggetta a preventiva autorizzazione, deve ottenere un nuovo atto abilitativo.
3. Qualora si tratti invece di lavori già iniziati, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo in essere. Qualora i lavori non vengano eseguiti completamente nel periodo di validità dell'atto abilitativo rilasciato, la parte non eseguita deve essere oggetto di nuovo provvedimento per il cui rilascio valgono tutte le prescrizioni del presente RE.

Art. 114 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il precedente.

Art. 115 - Varianti al Regolamento Edilizio

1. Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente regolamento edilizio.
2. Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per l'approvazione del presente regolamento edilizio.
3. Non necessitano di variante al regolamento edilizio, gli aggiornamenti e le modifiche dei testi delle norme e disposizioni contenute nei riferimenti a piè pagina, nonché le modifiche alle definizioni degli indici, parametri, relative rappresentazioni grafiche e modulistica contenute nell'allegato A definite dalla Regione, a seguito di modifiche ed aggiornamenti da parte dell'Ente che le ha emanate.
4. Analoghe annotazioni, con le medesime procedure, potranno essere apposte a seguito dell'entrata in vigore di norme sovraordinate che rendano inefficaci o comunque modifichino le norme del presente regolamento edilizio.
5. Tali aggiornamenti saranno effettuati, a cura dal "Servizio Edilizia privata e Urbanistica", con apposita annotazione degli estremi della norma che ha modificato e/o sostituito la precedente, con indicazione pure della data dell'aggiornamento.

ALLEGATI

ALLEGATO A) Indici urbanistici, indici edilizi, definizioni generali con rappresentazioni grafiche

