

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI SAGRADO



REGOLAMENTO EDILIZIO

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO**  
per la datazione degli aggiornamenti dei riferimenti a pie' pagina  
gennaio 2017; .....

.....  
.....

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

Udine, gennaio 2017

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

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>AVVERTENZA</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>CAPO I - Norme costitutive, obiettivi e contenuti generali</b> .....   | <b>12</b> |
| Art. 1 – Potestà regolamentare ed inquadramento normativo generale .....  | <b>12</b> |
| Art. 2 – Quadro normativo di riferimento per il Regolamento edilizio.....   | <b>12</b> |
| Art. 3 – Obiettivi e contenuti del Regolamento edilizio .....   | <b>12</b> |
| Art. 4 – Rapporti con la disciplina urbanistica .....   | <b>13</b> |
| Art. 5 – Prerogative di salvaguardia per gli edifici esistenti.....   | <b>13</b> |
| <b>CAPO II° - L'Ufficio Tecnico</b> .....   | <b>14</b> |
| Art. 6 - Compiti dell'Ufficio Tecnico Comunale.....   | <b>14</b> |
| Art. 7 - Compiti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.....  | <b>14</b> |
| <b>CAPO III° - LA COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....  | <b>15</b> |
| Art. 8 – Compiti della Commissione Edilizia .....   | <b>15</b> |
| Art. 9 – Formazione e nomina della Commissione edilizia .....   | <b>15</b> |
| Art. 10 – Astensione, decadenza e incompatibilità dei commissari. ....  | <b>16</b> |
| Art. 11- Funzionamento della Commissione Edilizia .....   | <b>16</b> |
| <b>CAPO IV° - Indici, parametri e definizioni</b> .....   | <b>17</b> |
| Art. 12 – Definizione e significato degli indici, parametri urbanistici e altri termini in uso nel regolamento edilizio e negli strumenti urbanistici comunali..... | <b>17</b> |
| <b>TITOLO II° - DISCIPLINA AMMINISTRATIVA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>Sezione 1ª - trasparenza, riservatezza ed accesso</b> .....  | <b>18</b> |
| Art. 13 – Norme generali .....  | <b>18</b> |
| Art. 14 – Accesso agli atti .....   | <b>18</b> |
| Art. 15 – Accesso agli atti delle pratiche edilizie proprie.....  | <b>18</b> |
| Art. 16 – Accesso agli atti delle pratiche edilizie altrui.....   | <b>18</b> |
| <b>Sezione 2ª - Attuazione indiretta degli interventi (Piani attuativi)</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>CAPO I° - Disposizioni generali</b> .....  | <b>19</b> |
| Art. 17 – Definizione di piano urbanistico attuativo .....  | <b>19</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 18 – Contenuti e caratteristiche generali del piano urbanistico attuativo .....                    | 20        |
| Art. 19 – Situazioni oggettive che obbligano alla predisposizione di piani attuativi .....              | 21        |
| Art. 20 – Soggetti titolati .....   | 21        |
| Art. 21 – Documentazione tecnica .....  | 22        |
| <b>CAPO II° - Norme procedurali, realizzazione ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione.....</b>  | <b>25</b> |
| Art. 22 – Istruttoria dei progetti di PAC .....   | 25        |
| Art. 23 – Opere di urbanizzazione: impegni realizzativi e partecipazione agli oneri.....                | 26        |
| Art. 24 – Aree verdi.....   | 27        |
| <b>CAPO III° - Convenzione.....</b>   | <b>28</b> |
| Art. 25 – Contenuto .....   | 28        |
| <b>Sezione 3ª - Attuazione diretta degli interventi.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>CAPO I° - Disposizioni generali.....</b>   | <b>29</b> |
| Art. 26 – Interventi edilizi .....  | 29        |
| Art. 27 – Area di pertinenza urbanistica .....  | 30        |
| Art. 28 – Tipologia degli atti abilitativi edilizi .....  | 31        |
| Art. 29 – Efficacia temporale, decadenza e proroga del permesso di costruire .....                      | 33        |
| Art. 30 – Irrevocabilità ed annullamento del permesso di costruzione .....                              | 33        |
| Art. 31 – Norme comuni a tutti gli atti abilitativi .....   | 34        |
| Art. 32 – Attività eseguibili senza titolo abilitativo edilizio (edilizia libera).....                  | 34        |
| Art. 33 – Opere urgenti ed indifferibili .....  | 37        |
| Art. 34 – Soggetti titolati .....   | 37        |
| Art. 35 – Destinazione d’uso degli immobili.....  | 38        |
| Art. 36 – Documentazione tecnica .....  | 40        |
| Art. 37 – Ulteriore documentazione e pareri da allegare al progetto .....                               | 43        |
| <b>CAPO II° - Norme procedurali .....</b>   | <b>45</b> |
| Art. 38 – Certificato di destinazione urbanistica e attestazioni urbanistico-edilizie .....             | 45        |
| Art. 39 – Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).....                      | 45        |
| Art. 40 – Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire ..... | 47        |
| Art. 41 –Valutazione preventiva del progetto di massima .....   | 47        |
| Art. 42 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....                                  | 47        |
| Art. 43 – Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire .....                                 | 49        |
| Art. 44 – Varianti ai progetti edilizi.....   | 49        |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 45 – Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici.....      | 50        |
| Art. 46 – Voltura del titolo abilitativo .....  | 51        |
| Art. 47 – Agibilità degli edifici .....   | 52        |
| <b>Sezione 4ª - Interventi degli Enti Pubblici, su aree demaniali ed impianti di telecomunicazione.</b> | <b>53</b> |
| Art. 48 – Accertamento di conformità per le opere pubbliche statali, regionali e provinciali .....      | 53        |
| Art. 49 – Opere pubbliche statali, regionali e provinciali seggette a comunicazione di conformità       | 55        |
| Art. 50 – Opere pubbliche comunali.....   | 55        |
| Art. 51 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali.....  | 56        |
| Art. 52 – Impianti di telecomunicazione .....   | 56        |
| <b>Titolo III° - ONEROSITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....</b>   | <b>57</b> |
| Art. 53 – Contributo di costruzione .....   | 57        |
| Art. 54 – Edilizia convenzionata e interventi diretti a realizzare la prima abitazione .....            | 59        |
| Art. 55 – Modalità e termini di correspons. della quota di contributo relativa alle opere di urban.     | 59        |
| Art. 56 – Modalità e termini di correspons. della quota di contributo relativa al costo di costruz. .   | 60        |
| Art. 57 – Garanzie per la corresponsione rateizzata della quota relativa alle opere di urbanizzaz..     | 60        |
| Art. 58 – Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione.....                              | 60        |
| Art. 59 – Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione .....  | 60        |
| <b>Titolo IV° - REQUISITI, DOTAZIONI, QUALITA' E SICUREZZA .....</b>                                    | <b>61</b> |
| <b>Sezione 1ª - Prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici.....</b>                            | <b>61</b> |
| <b>CAPO I° - Norme per tutti gli edifici.....</b>   | <b>61</b> |
| Art. 60 – Norme tecnologiche.....   | 61        |
| Art. 61 – Realizzazione di impianti a regola d'arte.....  | 61        |
| Art. 62 - Servitù pubbliche.....  | 62        |
| Art. 63 – Requisiti illuminotecnici .....   | 62        |
| Art. 64 – Requisiti acustici .....  | 62        |
| Art. 65 – Requisiti relativi ai servizi tecnologici .....   | 63        |
| Art. 66 – Requisiti relativi alle canalizzazioni.....   | 63        |
| Art. 67 – Deflusso delle acque piovane.....   | 63        |
| Art. 68 – Recinzioni, cancelli e passi carrai.....  | 63        |
| Art. 69 - Tende a sporgere, serram. e altri elementi che sporgono dalle facciate sul suolo pubbl ..     | 65        |
| Art. 70 - Barriere architettoniche .....  | 65        |
| <b>CAPO II° - Edifici residenziali, alberghi ed uffici pubblici e privati.....</b>                      | <b>66</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 71 – Dimensione e dotazione minima.....  | 66        |
| Art. 72 – Requisiti di illuminazione per i locali di abitazione ed alberghieri.....               | 68        |
| Art. 73 – Aerazione dei locali principali e accessori .....                                       | 69        |
| Art. 74 – Cucina e zona cottura.....  | 69        |
| Art. 75 – Servizi igienici .....  | 70        |
| Art. 76 – Vani scale .....  | 70        |
| Art. 77 – Locali interrati, seminterrati, sottotetti e tetti .....                                | 71        |
| Art. 78 - Isolamento dal gas radon .....  | 71        |
| Art. 79 – Antenne riceventi radiotelevisive.....  | 72        |
| <b>CAPO III° - Edifici e manufatti a destinazione speciale .....</b>                              | <b>72</b> |
| Art. 80 - Locali ad uso commerciale .....   | 72        |
| Art. 81 - Depositi e magazzini .....  | 73        |
| Art. 82 - Edifici industriali ed artigianali.....   | 73        |
| Art. 83 – Prescrizioni generali antincendio .....   | 74        |
| <b>CAPO IV° - Edifici e manufatti rurali .....</b>  | <b>74</b> |
| Art. 84 - Edifici per il ricovero degli animali .....   | 74        |
| Art. 85 - Concimaie e serre di coltura .....  | 74        |
| Art. 86 - Silos e cisterne.....   | 75        |
| <b>Sezione 2ª - Requisiti delle costruzioni in rapporto al contesto urbano ed ambientale.....</b> | <b>76</b> |
| Art. 87 - Decoro degli edifici .....  | 76        |
| Art. 88 - Pitture figurative sulle facciate .....   | 76        |
| Art. 89 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie .....                                | 76        |
| Art. 90 – Coperture .....   | 76        |
| Art. 91 – Zoccolature.....  | 77        |
| Art. 92 – Box di tipo prefabbricato in lamiera .....  | 77        |
| Art. 93 – Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.....                         | 77        |
| Art. 94 – Sistemazione delle superfici coperte .....  | 77        |
| Art. 95 – Decoro degli spazi .....  | 78        |
| <b>Sezione 3ª - Edilizia sostenibile .....</b>  | <b>78</b> |
| Art. 96- Prescrizioni obbligatorie.....   | 78        |
| Art. 97- Verifica del rispetto delle condizioni .....   | 79        |
| Art. 98 - Impianti fotovoltaici.....  | 79        |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 99 - Impianti solari termici .....   | 80        |
| <b>Sezione 4ª - Bioedilizia .....</b>   | <b>80</b> |
| Art. 100 – Principi generali per la bioedilizia.....  | 80        |
| Art. 101 - Orientamento dell’edificio.....  | 81        |
| Art. 102 - Analisi del sito .....   | 81        |
| Art. 103 – Le aree verdi .....  | 82        |
| Art. 104 - Materiali da costruzione.....  | 82        |
| Art. 105 - Verifica del rispetto delle condizioni .....   | 83        |
| <b>Titolo V° - ESECUZIONE DELLE OPERE.....</b>  | <b>83</b> |
| <b>CAPO I° - Il cantiere .....</b>  | <b>83</b> |
| Art. 106 - Formazione dei cantieri.....   | 83        |
| Art. 107 – Conduzione del cantiere.....   | 84        |
| Art. 108 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta .....  | 84        |
| Art. 109 – Occupaz. e manomiss. di suolo e sottosuolo pubblico – Materiali d’impiego e di risulta     | 84        |
| <b>CAPO II° - Conduzione dei lavori .....</b>   | <b>85</b> |
| Art. 110 – Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi.....                          | 85        |
| Art. 111 - Sgombero dei materiali.....  | 86        |
| Art. 112 - Pulizia delle strade.....  | 86        |
| Art. 113 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici .....                                       | 86        |
| Art. 114 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota .....                                 | 86        |
| Art. 115 - Rinvenimenti e scoperte.....   | 87        |
| <b>CAPO III° - NORME IGIENICHE .....</b>  | <b>87</b> |
| Art. 116 - Serbatoi interrati di carburanti e oli combustibili.....                                   | 87        |
| Art. 117 – Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche .....                     | 88        |
| <b>Titolo VI° - VIGILANZA E SANZIONI.....</b>   | <b>88</b> |
| Art. 118 - Responsabilità dei committenti, dei direttori dei lavori, degli assuntori dei lavori ..... | 88        |
| Art. 119 - Vigilanza urbanistico-edilizia.....  | 89        |
| Art. 120 – Sanzioni .....   | 89        |
| <b>Titolo VII° - NORME FINALI .....</b>   | <b>91</b> |
| Art. 121 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....   | 91        |
| Art. 122 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio .....                                       | 91        |
| Art. 123 - Varianti al Regolamento Edilizio .....   | 91        |







## PREMESSA

Il quadro normativo di riferimento per i regolamenti edilizi comunali (comunitario, nazionale e regionale), è caratterizzato, da una continua e rapida evoluzione tesa sempre più ad assicurare maggiore qualità e sicurezza nell'ambito dell'attività edilizia e del prodotto edilizio, in modo generalizzato per tutti i Comuni.

Questo continuo modificarsi del quadro di riferimento generale, determina una maglia normativa minuziosa ed approfondita, che comprime sempre di più la potestà regolamentare in capo al Comune.

Inoltre i specifici settori che concorrono a definire la materia edilizia e le trasformazioni del territorio (progettazione, competenze professionali ed amministrative, atti abilitativi, sicurezza, vigilanza, etc ..), o che comunque incidono in modo diretto o indiretto su queste materie, sono stati più volte oggetto di ripensamenti, cambiamenti di indirizzo ed impostazioni normative da parte degli Enti sovraordinati (la Comunità Europea, lo Stato e la Regione.), aggravando ulteriormente il compito di regolamentazione, di competenza comunale.

Questa difficile situazione, ha peraltro condizionato la stessa Regione che per decenni, nonostante diverse proprie disposizioni legislative 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.

Pertanto, tenuto presente il particolare e difficile contesto testé illustrato, ma richiamati comunque gli specifici compiti affidati dalla vigente legislazione regionale in materia (L.R. 19/2009) ed in applicazione dell'art. 67 dello Statuto comunale, il presente Regolamento edilizio:

- delinea 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 assicurare il "buon andamento e l'imparzialità dell'Amministrazione comunale stabiliti dall'art. 97 della Costituzione, nonché conformare l'azione amministrativa della stessa ai principi di legalità, efficienza, trasparenza e pubblicità, di cui alla legge 241/1990.
- limita il dettaglio regolamentare comunale alle attività e funzioni che il quadro normativo sovraordinato ha specificatamente o in modo residuale 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, rendendo superate ed inefficaci le norme comunali adottate;
- richiama nel testo del Regolamento edilizio la "norma sovraordinata vigente", necessaria a disciplinare in modo completo l'argomento, trascrivendo 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, nonché la modulistica, rispettivamente contenute nell'allegato A e B, di formulazione 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 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) ed in sede comunale, dall'articolo 67 dello Statuto comunale.
2. Sulla base di detta potestà, 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, unitamente e coerentemente con la strumentazione urbanistica, l'attività edilizia del proprio territorio.

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

1. Il principale quadro di riferimento normativo sovraordinato del Regolamento edilizio è costituito dal "Codice regionale dell'edilizia", approvato con L.R. 11.11.2009, n. 19 e dal relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.Reg. 20.01.2012, n. 018/Pres. La normativa regionale disciplina in modo generalizzato per tutti i Comuni della Regione la materia urbanistico edilizia; spetta al Comune, in conformità alla stessa, dotarsi di un Regolamento edilizio che disciplini tutti gli aspetti, non solo di precisazione e dettaglio, ma anche di organico completamento della materia edilizia in relazione alle particolari caratteristiche del territorio che, in base al principio di sussidiarietà, è demandato alle autonome decisioni del Comune.
2. Oltre alle disposizioni di cui al comma 1, costituiscono quadro di riferimento sovraordinato tutte le altre norme (regionali, nazionali e comunitarie) che, a diverso titolo e specifico argomento, 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, attraverso uno strumento idoneo a migliorare la qualità dell'abitare del fruire del territorio, nel rispetto del principio di sostenibilità ambientale;
  - b. contribuire alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, linguistico ed ambientale locale;
  - c. 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 ogni forma 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 tutela dei valori ambientali ed architettonici.

3. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici previsti da disposizioni sovraordinate, per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio si rinvia 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 intese 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, se non per gli specifici casi previsti dalla legge.<sup>(1)</sup>

#### **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<sup>(2)</sup>, nel rapporto tra interesse pubblico e privato, è tesa a garantire il diritto costituzionale della libera fruizione della proprietà immobiliare privata.

---

<sup>(1)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Legge regionale 11.11.2009, n° 19 (Codice regionale dell'edilizia) art. 35 e ss.mm.ii.

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. Ferma 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.*

*3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, e' 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.*

*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.”*

<sup>(2)</sup> Vedi nota (1): L.R. 19/2009, art. 35, commi 2 e 2 bis.

## **CAPO II° L'Ufficio Tecnico**

### **Art. 6 - Compiti dell'Ufficio Tecnico Comunale**

1. Nel rispetto del principio della “distinzione-integrazione dei poteri-funzioni-responsabilità” tra la sfera politica e quella burocratica, l'Ufficio Tecnico è l'Unità Operativa Autonoma che, per conto e a nome dell'Amministrazione comunale, svolge tutte le attività tecnico-amministrative, riguardanti la materia edilizia e di trasformazione del territorio.
2. La definizione dei compiti spettanti all'Ufficio Tecnico Comunale e l'organizzazione generale dello stesso, sono stabiliti dall'apposito regolamento approvato dalla Giunta Comunale, ai sensi degli artt. 42 e 67 dello Statuto Comunale.

### **Art. 7 - Compiti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico è il soggetto nominato dal Sindaco a capo dell'Unità Operativa Autonoma dell'Ufficio Tecnico, ai sensi delle vigenti norme sull'ordinamento degli Enti Locali <sup>(3)</sup>.
2. Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.
3. Nella specifica materia edilizia e di gestione del territorio, 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. Salvo specifica nomina di altro dipendente, ai fini delle disposizioni e norme sul procedimento amministrativo<sup>(4)</sup>, 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.
5. 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.

---

<sup>(3)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: art. 50 (Competenze del sindaco e del presidente della provincia) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali).

<sup>(4)</sup> 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° LA COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 8 – Compiti della Commissione Edilizia

2. Quale organo consultivo tecnico, non vincolante, l'Amministrazione Comunale può istituire la Commissione Edilizia (CE) che si esprime su progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.
3. La CE giudica la qualità architettonica, funzionale e di coerenza urbanistico-ambientale delle opere proposte.
4. Previa istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la CE esprime pareri sui progetti di opere ed interventi privati soggetti a permesso di costruire. Per particolari e giustificate motivazioni di ordine tecnico, è sempre nella facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere il parere della stessa anche per interventi non soggetti a permesso di costruire.
5. Avuto riguardo alle specifiche competenze della CE è sempre nella facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli altri competenti organi dell'Amministrazione comunale, richiedere il parere della CE:
  - a) sulle varianti al Piano Regolatore Generale;
  - b) sui Piani Attuativi e loro varianti;
  - c) su qualsiasi piano di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, urbanistica e paesaggistico-ambientale, salvo le specifiche competenze riservate alla Commissione locale per il paesaggio;
  - d) sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
  - e) sui progetti pubblici e privati delle aree verdi e di modifica del suolo;
  - f) in genere, su tutto quanto può interessare il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale.
6. Se istituita, il parere della CE è obbligatorio per gli interventi soggetti a permesso di costruire non alternativo alla denuncia di inizio attività.
7. Il parere non favorevole della CE sui progetti sottoposti al suo esame, è sempre accompagnato dai specifici motivi che hanno determinato tale giudizio e può contenere l'eventuale indicazione delle modifiche necessarie al superamento dello stesso.
8. La CE può sentire, di propria iniziativa, o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.
9. Non possono essere espressi pareri da parte di alcun membro della CE in presenza del progettista.
10. Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la CE deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriscono.

#### Art. 9 – Formazione e nomina della Commissione edilizia

1. Spetta alla Giunta Comunale nominare i componenti della commissione edilizia.
2. La commissione edilizia è composta da 7 componenti dei quali:
  - a) 2 di diritto: il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato <sup>(5)</sup> ed un esperto in materia di barriere architettoniche <sup>(6)</sup>;

---

<sup>(5)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: previsto dall'art. 12, lett. g) della legge 13.05.1961, n. 469:  
"I comandanti provinciali:

- b) 5 nominati dalla Giunta Comunale tra tecnici e/o persone che hanno sufficiente competenza tecnica, storico-architettonica, estetica o giuridica in materia edilizia e/o urbanistica. Di essi almeno uno dovrà essere un tecnico laureato o diplomato, scelti fra un terna di nominativi segnalata dal rispettivo ordine o collegio professionale competente.
3. I componenti elettivi durano in carica quanto la Giunta Comunale che li ha eletti e sono rieleggibili per non più di tre mandati.
4. Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.
5. Nella prima seduta della Commissione edilizia è nominato il presedente tra i componenti della stessa. Funge da segretario della CE con il compito principale di redigere i verbali delle sedute, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale od il suo delegato.
6. Non può essere eletto a far parte della CE chi sia parente di 1° o 2° grado, affine di 2° grado, adottante o adottato di altro componente della CE.

#### **Art. 10 – Astensione, decadenza e incompatibilità dei commissari.**

1. Non possono far parte contemporaneamente della commissione edilizia componenti che abbiano tra loro legami di parentela ed affinità fino al quarto grado.
2. Non possono far parte della commissione edilizia i componenti della Giunta comunale, i consiglieri comunali, i dipendenti del Comune e di Enti, Aziende e/o Società da essi dipendenti, nonché i rappresentanti e i dipendenti di organi o enti ai quali la legge demanda di esprimere pareri o svolgere controlli e vigilanza sugli interventi edilizi ed ambientali per i quali sia previsto il parere della Commissione stessa.
3. I componenti della commissione edilizia non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da loro stessi, da un loro parente o affine fino al quarto grado, o alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati. Dell'allontanamento deve essere fatta menzione nel verbale della seduta.
4. La Giunta Comunale, previa ammonizione, dichiara decaduti quei componenti elettivi che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.
5. I componenti della commissione edilizia possono essere revocati qualora non rispettino gli obblighi di astensione in relazione all'esame dei progetti da loro elaborati, alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati o per altri gravi motivi inerenti allo svolgimento delle loro funzioni. La revoca è disposta dalla Giunta Comunale su segnalazione del Presidente della commissione edilizia.
6. I componenti della commissione edilizia decaduti o revocati, sono sostituiti con le stesse modalità che hanno portato alla loro nomina e durano in carica fino al compimento del mandato dei commissari sostituiti.

#### **Art. 11- Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La C.E. è riunita in via ordinaria almeno una volta al mese, se vi sono pratiche complete ed istruite, ed in via straordinaria su indicazione dell'Amministrazione Comunale, quando viene ritenuto necessario, previo avviso scritto o altra forma idonea di comunicazione.

..... g) . fanno parte, come membri di diritto delle Commissioni edilizie comunali;

<sup>(6)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: art. 7, comma 4 bis, LR19/2009: “ .. componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all’art. 13 bis della legge regionale 41/1996”.



2. L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno 3 (tre) giorni prima di ogni seduta. E' consentita la convocazione d'urgenza qualora si renda necessario.
3. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, compreso il Presidente.
4. La Giunta Municipale sostituisce altresì quei membri che, per qualunque motivo, non possono continuare a ricoprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo l'art. 9 ecc.). I membri eletti in sostituzione restano in carico fino allo scadere del mandato dell'intera C.E..
5. I pareri della C.E. sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. Tutti i voti devono essere motivati ed il motivo deve essere trascritto nel verbale. Il verbale di ogni seduta deve essere firmato dal Segretario che lo compila e dal Presidente.
7. La C.E. può sentire, qualora ne ravvisi l'opportunità o qualora ne facciano domanda scritta i titolari delle richieste degli atti abilitativi edilizi, ovvero i progettisti delle opere. La CE può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere. Il Presidente ha la facoltà d'incaricare uno dei membri della CE a fungere da relatore su particolari progetti.
8. Qualora la C.E. sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi componenti, ovvero il coniuge, un parente o affine fino al quarto grado di questi, se presente, deve denunciare la sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.
9. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
10. Le deliberazioni assunte con la partecipazione di componenti per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione al voto, debbono essere annullate dalla Commissione stessa in sede di autotutela; ove sussistano elementi di reato, il Presidente della CE deve farne rapporto agli organi competenti, perché accertino eventuali responsabilità penali dei componenti. Non possono presenziare all'esame di un progetto coloro che sono gli estensori, direttori dei lavori o esecutori dell'opera.
11. I componenti della C.E. sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
12. Qualora il Sindaco, o l'Assessore da lui delegato, in sede di rilascio o diniego dell'atto abilitativo, assume una decisione difforme da parere della C.E., deve motivarla per iscritto.

#### **CAPO IV°** **Indici, parametri e definizioni**

##### **Art. 12 – 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 nell'ambito dell'attività edilizio-urbanistica, si intendono definiti secondo definizioni ed indicazioni grafiche della legge e del relativo regolamento di attuazione <sup>(7)</sup>, come testualmente riportate nell'allegato A al presente Regolamento edilizio.

---

<sup>(7)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19/2009, art. 3 e relativo Regolamento attuativo, approvato con D.P.Reg. 018/2012, art. 2 e allegato A, così come modificato con D.P.Reg. 097/2015.

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

### Sezione 1ª Trasparenza, riservatezza ed accesso

#### Art. 13 – Norme generali

1. Nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia<sup>(8)</sup>, 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<sup>(9)</sup>.
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. 14 – 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 stabilite dal relativo regolamento comunale e dalle leggi che lo riguardano.
3. Per ogni istanza di accesso, da parte dell'incaricato dell'Ufficio tecnico, sarà verificata la sussistenza di controinteressati alla richiesta stessa. In tal caso la richiesta d'accesso potrà essere soltanto formale.

#### Art. 15 – 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 13, comma 1 e può accedere agli stessi anche mediante altra persona dallo stesso formalmente delegata.

#### Art. 16 – Accesso agli atti delle pratiche edilizie altrui

---

<sup>(8)</sup> 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).

<sup>(9)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Regolamento comunale per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi, approvato con delibera del C.C. n. del .....

1. Per l'accesso agli atti di pratiche edilizie intestate a terzi, la relativa richiesta, che non potrà che essere formale, dovrà riportare le ragioni della stessa atte a dimostrare l'interesse di cui all'articolo 13, comma 1.
2. In tali casi dovrà essere attivata la procedura di consultazione dei controinteressati prevista dalla normativa di settore <sup>(10)</sup>

## Sezione 2<sup>a</sup> Attuazione indiretta degli interventi (Piani attuativi)

### CAPO I° Disposizioni generali

#### Art. 17 – Definizione di piano urbanistico attuativo

1. Il piano urbanistico attuativo, nella legislazione regionale denominato: piano attuativo comunale (PAC)<sup>(11)</sup>, è uno strumento urbanistico che attua le previsioni del piano regolatore generale comunale (PRGC), approfondendo e dettagliandone 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<sup>(12)</sup>.
3. Il PAC può essere proposto su iniziativa pubblica, ovvero privata<sup>(13)</sup>. La sua approvazione spetta all'Amministrazione comunale, secondo le procedure previste dalla normativa regionale

---

<sup>(10)</sup> 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.”*

<sup>(11)</sup> 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.”*

<sup>(12)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: : L.R. 23.02.2007, n. 5 - articolo 63 quater (Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR), così come modificato dalla L.R. 21/2015.

*“1. Fino all'entrata in vigore del PTR, nell'attuazione dello strumento urbanistico generale comunale, il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo può apportare modifiche secondo le indicazioni dello strumento generale e comunque nei limiti previsti dal capo II della legge regionale n. 21/2015, per le varianti di livello comunale. L'osservanza delle indicazioni dello strumento urbanistico generale e il rispetto dei limiti previsti dal capo II della legge regionale n. 21/2015 devono essere asseverati dal progettista incaricato della redazione dello strumento attuativo e dal responsabile del procedimento.”*

in materia<sup>(14)</sup> e del regolamento comunale di funzionamento della Giunta Comunale in seduta pubblica<sup>(15)</sup>.

4. La legge consente di attribuire all'atto di approvazione del PAC valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti<sup>(16)</sup>.

#### **Art. 18 – 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<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup>;
  - b) analizzare e valutare preliminarmente le opere di urbanizzazione, i servizi e le infrastrutture esistenti 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, prevedere l'eventuale adeguamento e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione, i servizi e le infrastrutture esistenti;
  - d) assicurare una adeguata dotazione delle opere di urbanizzazione<sup>(17)</sup> e dei servizi collettivi richiesti dalla normativa vigente e dalle necessità derivanti dalle caratteristiche quali-

<sup>(13)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: vedi L.R. 23.02.2007, n. 5, art. 25 (Piani attuativi comunali), commi 4, 5, 6; DPRReg. 20.03.2008, n. 086/Pres, artt. 7, 8, 9; L.R. 21.10.2008, n. 12 – artt. 3 e 4.

<sup>(14)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: vedi nota 11.

<sup>(15)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Regolamento approvato con delibera del Consiglio comunale n. ... del .....

<sup>(16)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. n. 5/2007, articolo 25 (Piani attuativi comunali):  
 “.....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. ...”

<sup>(17)</sup> 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;

quantitative e di localizzazione dell'insediamento, massimizzando l'uso degli impianti ed attrezzature esistenti;

#### Art. 19 – Situazioni oggettive che obbligano alla 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<sup>(18)</sup> e non ci siano le 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.)<sup>(19)</sup>, ai sensi del successivo articolo 59.

#### Art. 20 – 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<sup>(20)</sup>.

---

*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.”*

<sup>(18)</sup> 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.”*

<sup>(19)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 29 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire), comma 2:

*“2. A scampo 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.”*

<sup>(20)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 21 (Norme comuni al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività o 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.*

<sup>(20)</sup> 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. 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*

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 intendono partecipare all'iniziativa edificatoria<sup>(21)</sup>.

#### Art. 21 – Documentazione tecnica

1. La domanda di approvazione del PAC, sottoscritta da tutti i soggetti titolari di cui all'articolo 20, 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 il PAC corrispondente al 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) planimetrie, in scala 1:200, degli edifici esistenti interni al perimetro del PAC, comprendenti le piante di ciascuno dei piani, coperture incluse, le indicazioni delle destinazioni d'uso in atto, nonché i profili ed i prospetti degli edifici medesimi, anch'essi in scala 1:200, sempreché le proprietà di tali edifici siano partecipanti alla proposta del piano attuativo, ovvero diano il proprio consenso al rilievo e alla rappresentazione grafica;
  - 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 inviluppo massimo di ciascun edificio per singolo lotto, gli edifici o le parti da demolire, gli edifici, od altri elementi da sottoporre a vincoli

---

*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.....”*

<sup>(21)</sup> *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. 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.....”*



- 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 ed, 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, ad una relazione storico-descrittiva;
  - 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 degli standards;
- 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.
- q) elaborato contenente il 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 prezzario regionale delle opere pubbliche<sup>(22)</sup>;
- s) relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche, dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio e garantendo il mantenimento dei volumi invasabili delle aree interessate attraverso l'adozione del principio dell'invarianza idraulica, nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie di fruizione dei luoghi;
- t) relazione contenente gli aspetti paesaggistici del Piano, nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti alla tutela di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004;

3. Salvo i rispetto dei contenuti minimi del PAC fissati dalla normativa regionale<sup>(23)</sup>, in relazione alle caratteristiche dimensionali, funzionali e localizzative del PAC, l'ufficio tecnico potrà

<sup>(22)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Prezzario edizione 2015, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1431 del 17.07.2015.

<sup>(23)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DPR 20.03.2008, n. 086/Pres, articolo 7 (Contenuti minimi dei PAC)

ammettere l'esclusione di alcuni elaborati, nonché raggruppare contenuti richiesti in un numero inferiore di elaborati.

4. Il PAC, oltre agli elaborati sopraelencati, dovrà inoltre contenere la documentazione tecnica relativa:
  - a) alla valutazione ambientale strategica (VAS), ovvero alla verifica di assoggettabilità alla stessa<sup>(24)</sup>;
  - b) alla valutazione di incidenza sugli habitat naturali e seminaturali, nonché sulla flora e sulla fauna selvatica presenti nei siti di importanza comunitaria (S.I.C.)<sup>(25)</sup>;
  - c) 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<sup>(26)</sup>;
  - d) alla valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dalla legislazione regionale in materia<sup>(27)</sup>;
  - e) alla valutazione degli aspetti paesaggistici, nel caso il piano comprenda aree ed immobili soggetti a vincolo paesaggistico, mediante apposita asseverazione di compatibilità sottoscritta dall'estensore del piano<sup>(28)</sup>;
  - f) al contenimento dell'inquinamento luminoso e riduzione dei consumi energetici, mediante progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna, previsto dalla normativa regionale<sup>(29)</sup>;
5. Nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio<sup>(30)</sup>, il Piano deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta ottenuti e per i quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al Piano sono allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal regolamento edilizio comunale relativamente al titolo abilitativo richiesto.

---

<sup>(24)</sup> 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.,

<sup>(25)</sup> 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;

<sup>(26)</sup> 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.

<sup>(27)</sup> 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).

<sup>(28)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: D.L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), Parte II e III del;

<sup>(29)</sup> 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).

<sup>(30)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DPR 20.03.2008, n. 086/Pres (Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della L.R. 5/07), articolo 7, comma 2.



6. 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.
7. Gli elaborati grafici dovranno essere 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. 22 – Istruttoria dei progetti di PAC

1. L'Ufficio tecnico redige per ogni domanda di approvazione di PAC una propria relazione. Essa conterrà 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, attesterà 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, salvo eventuale concessione di proroga da parte dell'ufficio tecnico, la pratica è archiviata d'ufficio.
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, 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 di una soglia 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<sup>(31)</sup>

---

<sup>(31)</sup> 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.*

*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;*

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, da porre a carico dei proponenti il PAC<sup>(32)</sup>
  - b) le aree e le opere di urbanizzazione che devono essere cedute al Comune e 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 previsione di realizzazione diretta da parte degli stessi delle opere di urbanizzazione secondaria o parte di esse, ovvero delle opere di allacciamento ai pubblici servizi. In tal caso la quota residua degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria è posta a carico delle singole costruzioni come previsto dal successivo art. 23, comma 7.
9. Nel caso di comparti edificatori di piccole dimensioni fino a 15.000 m<sup>2</sup> e per quelli relativi agli insediamenti produttivi (artigianali, industriale e commerciali), l'intero contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria è posto a carico delle future singole costruzioni.

### **Art. 23 – Opere di urbanizzazione: impegni realizzativi e partecipazione agli oneri**

1. Salvo il caso in cui siano previsti comparti edificatori ai quali è demandata solo parte della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il linea generale i PAC devono farsi carico della

*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.*

<sup>(32)</sup> 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) ....*

*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;....”*

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 si considerano opere di urbanizzazione quelle relative agli allacciamenti delle singole utenze.
3. In particolari e giustificate circostanze, i lottizzatori potranno richiedere che le opere di urbanizzazione od alcune di esse siano eseguite per loro conto ed a loro spesa dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata, ed a collaudo effettuato, provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto trova opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui all'art. 25.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono di norma realizzate dal Comune. In particolari casi, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'assunzione da parte dei lottizzanti dell'impegno alla loro realizzazione che sarà oggetto della convenzione di cui all'articolo 25.
5. In sede di rilascio dell'atto abilitativo per la realizzazione delle singole opere di urbanizzazione potranno 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 da parte dei lottizzanti e, nei casi previsti dalla convenzione, la loro cessione al Comune, 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 prezzario regionale delle opere pubbliche vigente alla data del collaudo delle stesse, nonché il valore delle relative aree, calcolato sulla base dei prezzi di esproprio, saranno considerati quale acconto della quota di contributo per opere di urbanizzazione secondaria, il cui saldo dovrà essere calcolato ed addebitato in sede di rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici.

#### **Art. 24 – Aree verdi**

1. La piantumazione delle aree verdi previste nel PAC deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle 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. Il PAC deve prevedere uno standard minimo di piantumazione di essenza ad alto fusto pari a una pianta ogni mq. 80 o frazione di 80 di aree verdi. La loro 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. 25 – Contenuto

1. La legge definisce i contenuti generali della convenzione<sup>(33)</sup>.
2. Oltre ai contenuti di legge, con riferimento a quanto definito dall'articolo 22, 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 22, 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<sup>(34)</sup>.

---

<sup>(33)</sup> 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 .....*”

<sup>(34)</sup> vedi nota (22)

## Sezione 3<sup>a</sup> Attuazione diretta degli interventi

### CAPO I° Disposizioni generali

#### Art. 26 – Interventi edilizi

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle previste dalla legge<sup>(35)</sup>.

<sup>(35)</sup> 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 inedito 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 inedito;
  - 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 inedito 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 inedito, 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;
- a) **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 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) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;
- e) **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;
- f) **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.

## Art. 27 – 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<sup>(36)</sup>.

2. Ai fini della presente legge gli interventi **non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia** comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato 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;
- 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 i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni 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;

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.”

<sup>(36)</sup> 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 insidenza 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.



2. L'area esterna al lotto, sia adiacente che non adiacente, non può comunque essere vincolata nel caso in cui la stessa non sia o non abbia le caratteristiche per poter essere considerata al servizio della costruzione o non funzionalmente utilizzabile dalla stessa.<sup>(37)</sup>
3. La possibilità, prevista dalla legge<sup>(38)</sup>, 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. 28 – Tipologia degli atti abilitativi edilizi

1. La legge individua le seguenti tipologie di atti abilitativi edilizi:
  - a) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
  - b) dichiarazione di inizio attività (DIA), 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<sup>(39)</sup>.

---

5. Il regolamento edilizio comunale disciplina le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo.”

<sup>(37)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19, articolo 3 (Definizioni generali), comma 2, lettera c):

“2. Ai fini della presente legge si intende per:

.... c) *area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purchè la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.*”

<sup>(38)</sup> vedi nota n. 36

<sup>(39)</sup> 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) gli interventi non assoggettati a permesso di costruire, né riconducibili ad attività edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia. Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 può individuare a titolo esemplificativo gli interventi di cui al presente articolo.

2. Sono altresì realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o le varianti alla denuncia di inizio attività 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 del rilascio del certificato 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 denuncia 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 (Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

“1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia 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 denuncia 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;*
- b) *gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in denuncia 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 A e B0, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo 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 all' articolo 58 , gli interventi di recupero di cui all' articolo 39, comma 2 , e di restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall' articolo 57. ....”*

- Regolamento di attuazione della L.R. 19/2009 (DPR. 18/2012 e s.m.i.) - art. 10 bis (Interventi realizzabili in SCIA)

*“1. Ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge, in via esemplificativa si individuano le tipologie di intervento edilizio che possono essere assoggettate a segnalazione certificata di inizio attività:*

- a) *gli interventi di manutenzione straordinaria aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;*
- b) *gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché gli interventi di recupero eseguibili ai sensi dell'articolo 39, comma 1 della legge;*
- c) *gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture anche non pertinenziali, non realizzabili in edilizia libera, che comportano 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;*
- d) *gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. c) della legge;*
- e) *la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonché la collocazione di tende relative a locali d'affari e 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 da 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;*
- f) *gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca e poggioli aggettanti, fino alla profondità massima di m 1,60, di balconi, rampe, scale aperte;*
- g) *le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- h) *le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati o che interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico;*
- i) *gli scavi per la posa di nuove condotte sotterranee lungo la viabilità pubblica esistente, nonché la realizzazione di infrastrutture a rete e di impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico e gli impianti idraulici agrari;*
- j) *la realizzazione di cappelle, edicole, monumenti e opere cimiteriali non realizzabili in attività edilizia libera;*
- k) *le opere sportive che non comportino volumetria utile ivi comprese le opere di copertura stagionale delle strutture;*
- l) *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 è possibile rispettare il predetto limite; ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 33, comma 2, e 3, comma 2, lettera c) della legge, il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari;*
- m) *opere di scavo e reinterro entro i 6000 mc.”*



3. 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 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.

#### **Art. 29 – 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<sup>(40)</sup>.

#### **Art. 30 – 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<sup>(41)</sup>

<sup>(40)</sup> 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 tre 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) omesso 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 tre 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. In caso di rilascio di nuovo permesso di costruire si procede altresì, ove dovuto, al ricalcolo del contributo di costruzione ed è comunque possibile richiedere il rilascio del certificato di agibilità per la parte di edificio ultimata, ove sussistano i requisiti di cui all' articolo 27.”.*

<sup>(41)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Legge 7.08.1990, 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).”*

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

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. 31 – Norme comuni a tutti gli atti abilitativi**

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

### **Art. 32 – Attività eseguibili senza titolo abilitativo edilizio (edilizia libera)**

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

*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."*

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

*"1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la denuncia 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 dall' articolo 16, nonché gli interventi realizzabili con segnalazione certificata di inizio attività.*

*4. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività 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 rilasciato e la denuncia di inizio attività o la segnalazione certificata di inizio attività decorso il termine di cui dall' articolo 26, comma 1, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione.*

*6. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività di cui all'articolo 18 sono obbligati 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 e la denuncia di inizio attività o la segnalazione certificata di inizio attività comprendono anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento. ---Omissis ...."*

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

- “1. 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;
  - a bis) interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti;
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) 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 un anno;
  - d) opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali che non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e che non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attività con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;
  - d bis) 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;
  - e) depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi; i depositi o le 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;
  - f) 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, nonché tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera;
  - g) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;
  - h) 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;
  - i) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria e destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue e tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
  - j) realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di superficie utile per unità immobiliare;
  - k) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, 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;
  - l) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche di cui all' articolo 37 , nel rispetto della legge regionale 23/2005 ;
  - m) 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; 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;
  - m bis) 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.
  - n) 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;
  - o) realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
  - p) recinzioni, muri di cinta e cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici ad esse equiparati o che non interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico;

materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio<sup>(44)</sup> e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza 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<sup>(45)</sup>, che deve essere effettuata sulla base del modello della normativa regionale di cui all'allegato B.
3. Le attività di cui al presente articolo hanno comunque l'obbligo di rispettare le disposizioni sui materiali, sulle caratteristiche architettoniche e sulle distanze previste dallo strumento urbanistico e dal presente Regolamento Edilizio. L'inosservanza di tali prescrizioni comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge<sup>(46)</sup>.
4. 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.
5. Gli interventi previsti in edilizia libera, 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<sup>(47)</sup>.

---

*le 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.*

- q) *collocamento, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili; la collocazione di cartelli o di affissi pubblicitari e di segnali indicatori anche se interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico e le relative fasce di rispetto;*
- r) *strutture ricettive turistiche 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 rotazione in funzione;*
  - 2) *non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;*
  - 3) *gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;*
- s) *appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;*
- t) *demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;*
- u) *realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio;*
- u bis) *gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linda, canne fumarie e torrette da camino.....”*

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

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

*“5. 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 comma 1, lettere a bis), g), j), k), l), m) e u), è comunicato al Comune con allegata relazione tecnica asseverata ed eventuale elaborato grafico esplicativo. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.*

*5 bis. Le varianti a permessi di costruire o a denunce di inizio attività in alternativa al permesso di costruire realizzate in attività edilizia libera ai sensi del comma 1 sono in ogni caso soggette all'obbligo di comunicazione al Comune di cui al comma 5 e l'eventuale inadempimento è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 51, comma 4 bis.”*

<sup>(46)</sup> 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)

<sup>(47)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 19.11.2009, n. 19 - articolo 16 (Attività edilizia libera), comma 3.  
*“3. Il Comune puo' comunque prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali e su caratteristiche architettoniche e in materia di distanze nel rispetto del codice civile . In ogni caso gli*

### Art. 33 – 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<sup>(48)</sup>, se ordinate dall'Autorità Giudiziaria, oppure se eseguite da privati nei casi di intervento che si renda necessario ed urgente.
2. 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.
2. In tali casi il proprietario è tenuto a darne comunicazione entro il termine di cinque giorni 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.
3. Entro i successivi quindici giorni deve presentare le domande necessarie con relativa documentazione (Permesso di costruire o SCIA), che seguono il normale iter procedurale.
4. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza, le quali possono effettuarsi solo con le normali procedure

### Art. 34 – Soggetti titolati

1. I soggetti titolati a richiedere il permesso di costruzione, a presentare la denuncia di inizio attività (DIA) o a presentare la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ed ai quali viene riconosciuto il diritto ad eseguire opere edilizie, sono definiti dalla legge<sup>(49)</sup>.

---

*interventi previsti dal presente articolo, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati, non concorrono al calcolo della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento.*"

<sup>(48)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, Articolo 50 (Competenze del sindaco e del presidente della provincia)

*"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. 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.*

<sup>(49)</sup> *"1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la denuncia 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. I soggetti titolati di cui al comma 1 possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attività edilizia libera.
3. L'Ufficio tecnico, 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, salvo i casi in cui nel corso dell'iter istruttorio risultino acquisiti (anche ad opera di terzi) elementi comprovanti l'inefficacia degli stessi, ovvero l'esistenza di vincoli reali che limitano l'attività edificatoria sull'immobile, l'Ufficio tecnico 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.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle autorizzazioni paesaggistiche.

### Art. 35 – Destinazione d'uso degli immobili

1. Le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili sono definite dalla legge<sup>(50)</sup>.

---

*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 dall'articolo 16, nonché gli interventi realizzabili con segnalazione certificata di inizio attività. ....”*

<sup>(50)</sup> 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, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere;*
- 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;*

2. Le modalità di determinazione della destinazione d'uso in atto e la loro modifica sono definite dalla legge<sup>(51)</sup>.
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, con quelle del piano per le attività commerciali e nel rispetto delle altre

*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;*

*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;*

*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.”*

<sup>(51)</sup> 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, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o nei casi di modifica senza opere edilizie. .... Omissis .....*”

norme che incidono sull'uso degli edifici (sicurezza statica, antincendio, igienico-sanitarie, barriere architettoniche etc).

### Art. 36 – Documentazione tecnica

1. A corredo della richiesta di permesso di costruzione, della denuncia di inizio attività alternativa allo stesso, o della segnalazione certificata di inizio attività, da presentarsi utilizzando i modelli di cui all'allegato B, è allegata tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia che comunque comprende:
  - a) attestazione riguardante il diritto di eseguire le opere (copia del foglio di possesso ed estratto tavolare, rilasciati in data non anteriore a 6 (sei) mesi);
  - b) elaborati progettuali di livello definitivo contenenti la rappresentazione dello stato di fatto e la proposta progettuale;
  - c) asseverazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali <sup>(52)</sup>;
  - d) questionari statistico redatto sulla base del modello predisposto dall'ISTAT<sup>(53)</sup>
2. Gli elaborati progettuali di cui al comma 1, lettera b) sono presentati in duplice copia. Nel caso sia necessario richiedere il parere di competenza dell'A.S.S., sono allegate ulteriori 2 copie.
3. Il progetto è corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente:
  - a. 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..)
  - b. la scheda degli elementi urbanistici contiene, con riferimento al progetto e 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;
  - c. nei casi previsti, la scheda degli elementi di calcolo delle superfici imponibili ai fini della determinazione del contributo di costruzione, con riferimento alle quantità e dimensioni

<sup>(52)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R.11.11.2009, n. 19, articolo 24

*“1. .... La domanda è accompagnata da una dichiarazione dei progettisti abilitati che asseverino la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle 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. ....”*

<sup>(53)</sup> 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.....”*



rilevabili nel progetto. Nel caso di interventi soggetti al contributo di costruzione e realizzabili attraverso la presentazione della DIA sostitutiva del permesso di costruzione, o SCIA, la scheda è completata dalla determinazione del contributo di costruzione.

- d. le soluzioni adottate per l'eliminazione delle barriere architettoniche
  - e. 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;
  - f. 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 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, che contiene 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. 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 (elettrici, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
    - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm 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; compreso 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 sono indicati i percorsi tattilopiantari laddove prescritti e quelli eventualmente comunque previsti;
  - la progettazione del verde, 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, laddove previsto dal sistema di raccolta adottato dal Comune, 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. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono evidenziate con il colore rosso le parti da realizzare ex novo e in giallo quelle da demolire.
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., salvo diversa e più specifica disposizione delle norme di attuazione del PRGC e dell'allegato "Prontuario per gli interventi sugli edifici ricadenti in aree di interesse storico, artistico e di interesse ambientale", ovvero per necessità di verifica di rispetto delle relative norme, 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 con 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 interventi 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
14. Tutta la documentazione tecnica è presentata anche su supporto informatico in formato PDF.

### Art. 37 – Ulteriore documentazione e pareri da allegare al progetto

1. Nei casi previsti, al progetto dell'opera è allegata la seguente documentazione tecnica relativa:
  - a) alla valutazione della qualità energetica dell'edificio o dell'intervento progettato <sup>(54)</sup>;
  - b) alla progettazione degli impianti installati<sup>(55)</sup>;
  - c) alla valutazione di impatto acustico o di quella previsionale del clima acustico<sup>(56)</sup>;
  - d) alla verifica preliminare sul rispetto delle disposizioni sismiche relativa alle opere strutturali<sup>(57)</sup>, nonché idonee informazioni su indagine geologica e/o geotecnica del terreno sul quale saranno realizzate le opere<sup>(58)</sup>;
2. Nei casi previsti, 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<sup>(59)</sup>;

<sup>(54)</sup> 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”*

<sup>(55)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: D.M. 22.01.2008, n. 37

<sup>(56)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 18.06.2007, n. 16; DGR 17.12.2009, n. 2870

<sup>(57)</sup> 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 .....*”

<sup>(58)</sup> 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.

<sup>(59)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3267; LR 23 04 2007 , n. 9 (legge forestale); DPRg. 28.12.2012, n. 0274/Pres (Regolamento forestale).

- b) adempimenti relativi alle norme in materia di prevenzione incendi<sup>(60)</sup>;
  - 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<sup>(61)</sup>;
  - d) autorizzazione paesaggistica nel caso gli interventi ricadono in aree soggette al vincolo paesaggistico previsto dalla legge <sup>(62)</sup>;
  - e) autorizzazione dell'Ente proprietario per l'apertura o alla modifica di accessi e passi carrai sulle strade statali, regionali e provinciali fuori dei centri abitati<sup>(63)</sup>;
  - 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, 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 e comunque prima dell'inizio dei lavori.
  4. Per i progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti è prevista l'integrazione energetica da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento<sup>(64)</sup>
  5. Quando ricorrano particolari condizioni ambientali o di inserimento architettonico, il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha la facoltà di richiedere, se del caso sentita la Commissione edilizia, con provvedimento motivato, ulteriore documentazione tecnica specificandone i contenuti al fine di consentire una migliore valutazione degli elaborati progettuali (plastici, prospettive, campionature materiali, ecc.).

<sup>(60)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs. 8.03.2006, n. 139 (articolo 16); DPR 1.08.2011, n. 151.

<sup>(61)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DLgs. 22.01.2004, n. 42, parte seconda e ss.mm.ii.

<sup>(62)</sup> 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)

<sup>(63)</sup> 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).

<sup>(64)</sup> 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 evidenzi 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 ....”*

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.

## CAPO II° Norme procedurali

### Art. 38 – 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<sup>(65)</sup>.
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 34, possono ottenere, entro trenta giorni dalla relativa richiesta, una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano 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<sup>(66)</sup>.
3. Sono escluse dai contenuti della certificazione di cui al comma 1 e 2, quelle relative a disposizioni, prescrizioni e limitazioni, derivanti da norme e vincoli la cui acquisizione presuppone specifiche indagini conoscitive non immediatamente disponibili agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (es.: vincoli derivanti da usi civici).

### Art. 39 – 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)<sup>(67)</sup>.

<sup>(65)</sup> 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 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 condividenti 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.”*

<sup>(66)</sup> 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.”*

<sup>(67)</sup> 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:*



2. La SCIA va presentata al Comune sulla base del modello della normativa regionale di cui all'allegato B.

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 approvati 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.

3. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo 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. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

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.

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 dichiarati di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.”

#### **Art. 40 – Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire**

1. La legge prevede per alcuni particolari interventi edilizi la possibilità che gli stessi possano essere realizzati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire<sup>(68)</sup>.
2. La DIA alternativa al permesso di costruire va presentata al Comune sulla base del modello della normativa regionale di cui all'allegato B.

#### **Art. 41 –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 34, 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, per la quale non è obbligatorio il parere della Commissione edilizia, è comunicata agli interessati entro 60 giorni dalla richiesta.

#### **Art. 42 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruzione è stabilito dalla legge<sup>(69)</sup>.

<sup>(68)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R.11.11.2009, n. 19 - Art. 18 (Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

*“1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia 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 denuncia almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.”*



(<sup>69</sup>) 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 approvati e adottati, 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.*

*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 entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull’assoluta incompatibilità dell’intervento, il responsabile del competente ufficio comunale indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell’individuazione delle posizioni prevalenti per l’adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all’ articolo 14 ter, comma 6 bis, della legge 241/1990. In ogni caso, la conferenza di servizi può essere convocata dal competente ufficio comunale anche qualora, ai fini della realizzazione dell’intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni tra le quali l’Amministrazione regionale.*

*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 di cui all’ articolo 20, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 .*

*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.”*

2. La domanda di permesso di costruire è presentata sulla base del modello della normativa regionale di cui all'allegato B.
3. Se istituita dal Comune, il parere della Commissione edilizia è obbligatorio ma non vincolante. Viene acquisito nell'ambito del processo di formazione della proposta di provvedimento del responsabile del procedimento per concorrere alla definizione dello stesso.
4. Nel caso la proposta di provvedimento, ovvero il provvedimento definitivo, non siano concordi con il parere della Commissione edilizia, gli stessi devono contenere le motivazioni della diversa valutazione.

#### **Art. 43 – Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire**

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<sup>(70)</sup>.

#### **Art. 44 – Varianti ai progetti edilizi**

1. Ai fini della loro caratterizzazione giuridica ed in particolare per l'applicazione del regime autorizzativo e sanzionatorio, la legge individua due categorie di varianti ai progetti edilizi approvati: quelle che contengono "variazioni essenziali" e quelle con "variazioni non essenziali".<sup>(71)</sup>
2. Si considerano "varianti non sostanziali", quelle che in base alla legge non configurano una variazione essenziale, comportando solo limitate modifiche al progetto originale mantengono inalterate le caratteristiche principali e sostanziali dello stesso e come tali, sono considerate come già legittimate dall'atto abilitativo del progetto originario. Dette varianti, non sono condizionate dall'eventuale sopravvenienza di nuove e contrastanti normative e quindi non hanno neppure la necessità di essere preventivamente autorizzate ma, le relative modifiche sono soltanto segnalate prima della dichiarazione di fine lavori.<sup>(72)</sup>

<sup>(70)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 24, commi 7 e 8.(vedi nota n. 69)

<sup>(71)</sup> 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 denuncia di inizio attività o 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.*

*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."*

<sup>(72)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: vedi nota (71)

Vedi anche L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 17 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività – SCIA)

*"1. ....*

*2. Sono altresì realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o le varianti alla denuncia di inizio attività 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*

3. Ai fini dell'applicazione del regime autorizzativo le varianti con "variazioni essenziali" sono a loro volta suddivise in due categorie:
  - a. varianti totali, e cioè quelle che per il loro contenuto sia tali da costituire un nuovo progetto completamente diverso da quello approvato;
  - b. varianti parziali e cioè quelle che per il loro contenuto pur modificando 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 ad un nuovo atto abilitativo sostitutivo del precedente sulla base della normativa vigente al momento del rilascio che avrà nuovi termini di efficacia dell'atto.
5. L'esecuzione delle opere relative alla "variante parziale" è subordinata ad un nuovo atto abilitativo modificativo del precedente sulla base della normativa vigente al momento del rilascio che manterrà i termini di efficacia dell'atto abilitativo del progetto originale.

#### **Art. 45 – Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici**

1. La legge prevede la possibilità di autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché difforni dalle previsioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati, che siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili <sup>(73)</sup>, definendo per tali autorizzazioni termini di validità, condizioni ed effetti della decadenza e sanzioni relative.

---

*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 del certificato 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 denuncia 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."*

<sup>(73)</sup> 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 difforni 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 dichiari 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."*

2. Entro dieci giorni 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. 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 di revoca del medesimo<sup>(74)</sup>, 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 dichiari 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. 46 – Voltura del titolo abilitativo**

1. Per tutti gli interventi dotati di atto abilitativi edilizio (Permesso di costruzione, DIA 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 trasferimento.
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, l'Ufficio tecnico, previa verifica degli stessi, provvederà, 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.

---

<sup>(74)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: (vedi nota n. 71 : L.R. 11.11.2009, n. 19 articolo 20, comma 3)  
*“L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di interesse pubblico.”*

## Art. 47 – Agibilità degli edifici

1. Il certificato 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.
2. La legge individua gli interventi per i quali è obbligatoria la richiesta del certificato, la documentazione da allegare alla richiesta, nonché la procedura per il suo rilascio<sup>(75)</sup>.

<sup>(75)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articoli 27 e 28

Art. 27 (Certificato di agibilità)

*“1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 .*

*2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal Comune con riferimento ai 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 , individuati nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 .*

*3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2 , il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.*

*4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, se necessaria a seguito delle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.*

Art. 28 (Procedimento di rilascio del certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità)

*“1. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori il soggetto indicato nell' articolo 27, comma 3 , è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 e asseverata dal direttore dei lavori.*

*2. Il Comune comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 , il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990 , e successive modifiche.*

*3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 , il responsabile del procedimento rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 .*

*4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3 , l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda per i servizi sanitari, qualora previsto dalla legge. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.*

*5. I termini di cui ai commi 3 e 4 possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la richiesta di 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.*

*6. Il rilascio del certificato 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), e successive modifiche.*

*6 bis. Le condizioni previste per il rilascio o l'attestazione del certificato di cui all'articolo 27, sono stabilite 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”*

Regolamento di attuazione della L.R. 19/2009 (DPR. 18/2012 e s.m.i.) - art. 4 (Criteri per il rilascio del certificato di agibilità e individuazione degli interventi su edifici esistenti che possono influire sui requisiti di agibilità)

*“Le istanze e la documentazione necessaria al rilascio del certificato di agibilità sono presentate dai soggetti di cui all'articolo 3, comma 1, secondo il modello adottato con apposito decreto del Direttore centrale competente in materia edilizia. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, la richiesta presentata ai sensi dell'articolo 28, comma 1 della legge, deve essere corredata, a seconda della tipologia di intervento, della seguente documentazione:*

*a) dichiarazione del direttore dei lavori ove previsto, o negli altri casi da un tecnico abilitato alla progettazione che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, o nei casi di assenza di opere edilizie, che attesti la conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della costruzione e al relativo atto abilitativo;*



3. La richiesta del certificato è presentata al Comune sulla base del modello di cui all'allegato B al presente Regolamento edilizio, allegando la documentazione prevista dalla legge<sup>(76)</sup>
4. Nei casi previsti, oltre alla documentazione di cui al comma 3, alla richiesta del certificato dovranno essere allegate le attestazioni di verifica della conformità delle opere alle disposizioni delle sezioni 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> del successivo Titolo IV riguardanti l' "Edilizia sostenibile" e la "Bioedilizia".

#### Sezione 4<sup>a</sup>

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

#### Art. 48 – 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<sup>(77)</sup>.

*b) dichiarazioni, certificazioni e asseverazioni previste dalle norme in materia di sicurezza statica, sismica, prevenzione incendi ed eliminazione barriere architettoniche ove previste dalle leggi di settore;*

*c) dichiarazioni di conformità complete degli allegati obbligatori relativi a tutti gli impianti nuovi o modificati, ove previsti ai sensi del D.M. 37/2008 e successive modifiche e integrazioni;*

*d) asseverazioni e attestazioni relative alla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni;*

*e) autorizzazioni o dichiarazioni relative allo scarico delle acque reflue ove previste ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni;*

<sup>(76)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: vedi nota n. 73.(DPRReg. 18/2012 e smi - art. 4)

<sup>(77)</sup> 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.*

*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 non sostanziale 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 della legge 898/1976 , 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 del certificato 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.”

DPRReg. 20.03.2008, n. 086/pres, 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;



2. Per tali opere ed interventi la legge prevede che siano considerati conformi agli strumenti di pianificazione comunale quando risultano compatibili con gli stessi<sup>(78)</sup>.

#### **Art. 49 – Opere pubbliche statali, regionali e provinciali 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”<sup>(79)</sup>.

#### **Art. 50 – 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<sup>(80)</sup>.

*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 riguardino:*

- *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;*
- *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-transporto, comprese le rotoarie 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.”*

<sup>(78)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: vedi nota n. 77 ( L.R. 19/91, articolo 10, comma 5)

<sup>(79)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DPREg. 20.01.2012, n. 018/Pres e s.m.i., articolo 10

<sup>(80)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 23.02.2007, n. 5, art. 24, comma 1.

## Art. 51 – 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 3<sup>a</sup> del presente titolo II ed è soggetta al pagamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dal successivo titolo III

## Art. 52 – 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<sup>(81)</sup> e dallo specifico regolamento comunale<sup>(82)</sup>.
2. L'installazione di torri e tralicci per impianti amatoriali radio-ricetrasmittenti sono soggetti al rilascio del permesso di costruzione<sup>(83)</sup>.

---

*“1. L'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici, anche di competenza di Enti diversi, da parte del Consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, costituisce variante al POC, ferma restandola conformità al PSC.”*

DPRReg. 20.03.2008, n. 086/pres, articolo 11(Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere o di impianti pubblici e accordi di programma)

*“1. Nei casi in cui il POC contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione dei progetti preliminari di opere pubbliche o di pubblica utilità, anche di competenza di enti diversi, da parte del Consiglio comunale, se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti al POC, purché sia accertata la conformità al PSC. Il riferimento al PSC e al POC fino alla approvazione dei medesimi si intende al vigente strumento urbanistico comunale.*

*2. Nei casi in cui l'opera da realizzare non risulti conforme alle previsioni urbanistiche dello strumento di pianificazione comunale, l'approvazione del progetto preliminare dell'opera pubblica o di pubblica utilità costituisce, ai sensi del combinato disposto dell'art. 24, comma 1, della legge e dell'articolo 19, comma 2, del DPR 327/01, adozione di variante al POC, ferma restando la conformità al PSC. Parimenti, fino all'approvazione del PSC e del POC l'approvazione del progetto preliminare dell'opera pubblica o di pubblica utilità costituisce adozione di variante al vigente strumento urbanistico comunale. ----- omissis -----“*

L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 11 (Opere pubbliche comunali)

*“1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale 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 il certificato di agibilità.”*

<sup>(81)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 18.03.2011, n. 3.

<sup>(82)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Delibera del Consiglio comunale del ..... n. ....

<sup>(83)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: (vedi nota 39 – L.R. 19/2009 art. 19).

### Titolo III° ONEROSITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### Art. 53 – Contributo di costruzione

1. Salvo i casi di esonero<sup>(84)</sup>, la legge prevede che il rilascio del permesso di costruire, nonché, nei casi previsti, la presentazione della DIA alternativa al permesso di costruire e della SCIA, comportano la corresponsione di un contributo denominato “contributo di costruzione”, comprendente gli oneri commisurati alle spese di urbanizzazione, nonché a quelle del costo di

<sup>(84)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, art. 30 (Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)

*“1. Il contributo previsto dall' articolo 29 non e' 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 ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo di edifici residenziali, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;*

*b bis) per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 38, comma 4 bis;*

*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, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso, 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;*

*i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore.*

*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.*

*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.”*

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

*“ ----- omissis -----*

*4. Sono esclusi dall'applicazione del contributo di costruzione previsto dall' articolo 29 le costruzioni o gli impianti industriali posti nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale, 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 .....”*

costruzione<sup>(85)</sup>, determinato dal Consiglio comunale<sup>(86)</sup>, sulla base di quanto stabilito dalla normativa regionale in materia<sup>(87)</sup>

<sup>(85)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, art. 29 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

*“1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo 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 . Sono fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dagli articoli 30 e 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 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, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.*

*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 c), d) ed e);*

*c) dall' articolo 18 ;*

*d) dall' articolo 35, comma 3, e dall'articolo 39;*

*e) dal capo VII.”*

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 e' stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche di cui all' articolo 29 , nonche' in relazione ai tipi di attivita' produttiva.*

*2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attivita' 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 , nonche' di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attivita', con deliberazione del Consiglio comunale.*

*3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2, nonche' 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 e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. .... omissis ---”*

<sup>(86)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Delibera del Consiglio comunale ....., n. ....

## **Art. 54 – Edilizia convenzionata e interventi diretti a realizzare la prima abitazione**

1. La legge prevede la riduzione del contributo di costruzione, con pagamento della sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, per interventi di edilizia convenzionata e per quelli diretti a realizzare la prima abitazione<sup>(88)</sup>.

## **Art. 55 – 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 D.I.A. 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.

<sup>(87)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DPRReg. 13.05.2015, n. 097/Pres., articolo 13 e Allegato "C"

<sup>(88)</sup> 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 avente titolo ai sensi dell'articolo 21 stipula una convenzione con il Comune diretta ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall' articolo 12 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica).*

*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.*

*6. Gli interventi per la realizzazione di alloggi sociali, così come definiti dal decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 , sono esonerati dal pagamento degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione qualora tra il titolare del titolo abilitativo e il Comune intervenga una convenzione per la determinazione del canone di locazione o del prezzo di vendita sulla base del disposto di cui al comma 2."*



4. Nel caso presentazione di S.C.I.A., 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 S.C.I.A.

#### **Art. 56 – 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 D.I.A. sostitutiva del permesso di costruzione ed è corrisposta in modo rateizzato corso d'opera con le stesse quote e temporalizzazioni di cui all'articolo 55, comma 3.
2. Nel caso presentazione di S.C.I.A., 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 S.C.I.A.

#### **Art. 57 – 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 e 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. 58 – 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<sup>(89)</sup>

#### **Art. 59 – 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)

<sup>(89)</sup> 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:*

*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.”*

relativa alle opere di urbanizzazione, unitamente al computo metrico estimativo delle stesse, redatto sulla base del prezzario regionale delle opere pubbliche.

2. L'ammissibilità della richiesta è valutata e decisa dall'Amministrazione comunale in relazione alla tipologia delle opere di urbanizzazione, alla loro localizzazione, ed in coerenza con la 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.

## **Titolo IV° REQUISITI, DOTAZIONI, QUALITA' E SICUREZZA**

### **Sezione 1ª Prescrizioni costruttive e funzionali degli edifici**

#### **CAPO I° Norme per tutti gli edifici**

#### **Art. 60 – Norme tecnologiche**

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza. La normativa nazionale e regionale di settore, nonché il presente RE, 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. 61 – 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" <sup>(90)</sup>.
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" <sup>(91)</sup>

<sup>(90)</sup> 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. ....”*

<sup>(91)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DPR 6.12.1991, n. 447, Art. 5. (Installazione degli impianti)



## Art. 62 - 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) piastrine 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;
  - 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 fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico. 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 effettuarne il ripristino qualora, durante l'esecuzione dei lavori, debba rimuoverle.

## Art. 63 – 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.

## Art. 64 – 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<sup>(92)</sup>.
2. Cura particolare deve essere osservata nell'isolamento delle murature divisorie di alloggi diversi mediante l'uso di 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.

---

*“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.”*

<sup>(92)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: vedi nota n. 56.

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. 65 – 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. 66 – 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 alimentari o laboratori di qualsiasi genere, ovvero aree di stretta pertinenza abitativa.
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. 67 – 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 nel PRGC.

#### **Art. 68 – Recinzioni, cancelli e passi carrai**

1. Gli zoccoli delle recinzioni prospettanti spazi pubblici sono indifferentemente essere realizzati in cemento a vista, mattoni faccia a vista fugati, getto o muratura intonacate, ghiaietto lavorato ed altro materiale resistente all'usura compresa la pietra squadrata ed il rivestimento in pietra naturale od artificiale.
2. Per le recinzioni ricadenti negli ambiti situati a sud della linea ferroviaria, ivi comprese quelle sulla fascia collinare

carsica, il Sindaco può vietare l'impiego di tipo di materiali o di rivestimenti in contrasto con i particolari valori ambientali in cui le stesse s inseriscono.

3. Le recinzioni devono avere un'altezza complessiva non superiore a m. 1,50 dal piano del marciapiede su cui prospettano.
4. Altezze diverse sono consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti. Possono essere impiegate cancellate metalliche, murature piene e grigliati in elementi in cotto, od in particolari elementi prefabbricati di cemento. L'altezza del basamento o zoccolo non può superare, in caso di impiego di cancellate, l'altezza di m. 0,70, salvo il caso di uniformarsi a recinzioni preesistenti.
5. In ogni caso il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze diverse in relazione a valutazioni di carattere architettonico, estetico e funzionale ed alla esigenza di adeguamento alle recinzioni dei singoli lotti contigui, nonché eventuali arretramenti in corrispondenza dell'accesso carrabile e per ragioni di sicurezza al traffico.
6. E' vietato addossare anche in parte, alle recinzioni, tavole, lamiere e materiale in genere.
7. Le recinzioni sui confini interni dei lotti di proprietà non può superare l'altezza massima di m. 2,00 riferita al piano di campagna originario, con mantenimento dell'altezza e del tipo di recinzione attuato in fronte strada, anche per i lati perpendicolari ad esso, per una profondità corrispondente all'arretramento della linea di fabbrica prevista per gli edifici.
8. Nella realizzazione di recinzioni interne, possono essere utilizzati indifferentemente, grigliati in cotto, cancellate metalliche, rete metallica, su zoccolo in muratura di altezza massima di m. 1,00.
9. Qualora il muro di recinzione sui lati interni del lotto costituisca anche contenimento di terrapieno, l'altezza massima del muro pieno, riferita al piano campagna originario, è concessa fino alla quota dello stesso, oltre la quale la sovrastruttura è consentita nelle dimensioni e caratteristiche contemplate dai precedenti commi.
10. Le recinzioni lungo i confini interni dei lotti saranno consentite anche in muratura piena, di calcestruzzo, o di altro materiale a vista o intonacato, per un'altezza di metri lineari 1,80.
11. In tutte le zone del P.R.G. sono ammesse recinzioni con siepi a verde nel rispetto delle norme del Codice Civile.
12. Nelle zone agricole sono ammesse recinzioni a muratura piena di altezza non superiore a m. 2,00 dal piano campagna con esclusione dei prospetti attestanti lungo le strade, laddove valgono le norme di cui ai commi precedenti.
13. 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
14. Per le recinzioni attestate lungo le arterie costituenti la viabilità comprensoriale e di collegamento urbano, è prescritta, in corrispondenza del passo carrabile, la formazione di una piazzola di sosta in sicurezza fra il nastro stradale e l'ingresso, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada, salvo

eventuali deroghe previste dallo stesso codice<sup>(93)</sup>. Tale piazzola ha una profondità non inferiore a m. 3,50, salvo diversa dimensione che può essere imposta per particolari ragioni di sicurezza viabile. Per strade in cui si prevedano, ristrutturazioni, rettifiche o ampliamenti, tale distanza sarà determinata in base alle previsioni esecutive del nuovo tracciato.

15. L'accesso carraio e pedonale dalla via pubblica è realizzato sulla base delle caratteristiche e dei materiali in uso nelle opere pubbliche da parte del Comune ed in ogni caso in modo tale che le acque piovane provenienti dall'area privata non si riversino su quella pubblica.

#### **Art. 69 - Tende a sporgere, serramenti e altri elementi che sporgono dalle facciate sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti dalle facciate degli edifici su spazi aperti al pubblico fino a ml 3,00 di altezza in corrispondenza di marciapiedi, non possono sporgere più di 10 cm; oltre tale altezza possono sporgere fino ad un massimo di ml 1,50 e comunque non superare alla larghezza del marciapiede o passaggio pedonale.
2. Nelle vie di larghezza  
inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Le tende aggettanti su spazi pubblici debbono essere in ogni punto ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 dal piano di calpestio del marciapiede e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno m. 0,50 dal filo esterno dello stesso. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 3,00 debbono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno del fabbricato.
5. 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. 70 - 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),

<sup>(93)</sup> 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 obiettive 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.”*

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. <sup>(94)</sup>

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) <sup>(95)</sup>

## CAPO II°

### Edifici residenziali, alberghi ed uffici pubblici e privati

#### Art. 71 – 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<sup>(96)</sup>.

<sup>(94)</sup>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)

<sup>(95)</sup> Alla data di approvazione del presente RE:

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.”*

<sup>(96)</sup> 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, disimpegno, 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)

1. 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.

2. 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.



2. A tali requisiti la legge prevede particolare deroga nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente<sup>(97)</sup>

## Art. 72 – 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<sup>(98)</sup>.

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 ----

<sup>(97)</sup> 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, 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. Il recupero previsto dal presente comma è ammissibile anche per i vani destinati a cantine e taverne, magazzini, depositi e garage, nonché per altri locali anche interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri. .... omissis ---- “*

<sup>(98)</sup> 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. In ogni locale d'abitazione la superficie finestrata deve essere uniformemente distribuita. Qualora la superficie finestrata non sia uniformemente distribuita, l'ampiezza della finestra deve essere 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 solo se realizzati in modo da garantire illuminazione, aerazione ed affacci verso l'esterno paragonabili a quella ottenibile con fenestratione a parete ed 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.

#### **Art. 73 – Aerazione dei locali principali e accessori**

1. Qualora l'aerazione del locale sia garantita esclusivamente da porte-finestra, esse dovranno 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 indiretta (griglie, fori o canne di ventilazione), o artificiale (aerazione forzata).
3. Le cantine di ampie dimensioni 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. 74 – Cucina e zona cottura**

1. il locale cucina e la zona cottura hanno pavimento impermeabile e lavabile.
2. La zona cottura è dotata di:
  - a) pareti impermeabili e lavabili fino all'altezza di m 1.50;
  - 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-

---

*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.”*

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 con il locale soggiorno la cui superficie fenestrata apribile è calcolata in base alla superficie complessiva del soggiorno e della zona cottura.

#### Art. 75 – Servizi igienici

1. Oltre alle caratteristiche e dotazioni minime previste dalla legge <sup>(99)</sup>, 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 fenestratione a lucernario (tipo “Velux”) è garantita la possibilità di ventilazione artificiale così come sopra descritta.
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 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.
6. Il pavimento deve essere impermeabile e lavabile, come pure le pareti, quest'ultime fino all'altezza di m 2.00.

#### Art. 76 – 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.
2. Negli immobili plurifamiliari i vani-scala devono:
  - a. essere provvisti di sistema d'aerazione diretta (naturale o artificiale) 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;

<sup>(99)</sup> 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.”

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.<sup>(100)</sup>

#### **Art. 77 – Locali interrati, seminterrati, sottotetti e tetti**

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. Ai fini dell'applicazione del presente comma, per gli edifici impostati su un piano inclinato, non sono considerati seminterrati i locali il cui paramento esterno, posto al disopra del piano di campagna, supera il 75% della superficie totale dello stesso.
2. Salvo i casi di deroga previsti dalla legge <sup>(101)</sup>, 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. 78 - Isolamento dal gas radon**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione pesante, 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

<sup>(100)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Norme UNI10804 gennaio 1999.

<sup>(101)</sup> 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 e' ammesso, senza modifiche alla sagoma, 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. Il recupero previsto dal presente comma e' ammissibile anche per i vani destinati a cantine e taverne, magazzini, depositi e garage e altri locali interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri.*

*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 della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, 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.*

*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.”*

d'aria, pozzetti o canalizzazioni aspiranti, aerazione naturale o meccanizzata dei locali con recupero del calore, ecc.).

#### Art. 79 – 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.

### CAPO III° Edifici e manufatti a destinazione speciale

#### Art. 80 - 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, salvo nel caso di interventi di recupero su fabbricati esistenti;
  - aperture di superficie finestrata minima secondo quanto stabilito dalla normativa regionale in materia <sup>(102)</sup>;
  - 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 <sup>(103)</sup>;
  - 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 <sup>(104)</sup>;

<sup>(102)</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 1/20 per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale eccedente 1000 m<sup>2</sup> e fino a 3000 m<sup>2</sup>;
- 1/24 per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale maggiore a 3000 m<sup>2</sup>."

<sup>(103)</sup> 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."*

- 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 dovranno 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 di cui ai commi 1 e 2 valgono anche per i locali di deposito di prodotti alimentari degli alberghi e ristoranti.
  4. Per gli interventi su edifici compresi nelle Zone A, 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 stabiliti in precedenza, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:
    - a. nei vani 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, o all'interno di fabbricati sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Leggs n° 42 del 22 gennaio 2004 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. 81 - Depositi e magazzini**

1. Le caratteristiche di aereazione, illuminazione e dei materiali di rivestimento dei depositi e magazzini dovranno valutarsi di volta in volta in relazione alla tipologia dei materiali e/o sostanze stoccate.
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 debbono 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. 82 - Edifici industriali ed artigianali**

1. Gli edifici industriali ed artigianali debbono ottenere il nulla-osta del competente dipartimento di prevenzione dell'ASS n. 5 ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni ed incendi. Per gli edifici speciali si applicano le norme specifiche eventualmente vigenti caso per caso.

---

<sup>(104)</sup> 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."

2. Adeguati servizi igienici e box - doccia saranno previsti in ragione del numero di addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### **Art. 83 – Prescrizioni generali antincendio**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, debbono 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. 84 - Edifici per il ricovero degli animali**

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali non a carattere industriale debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre d'abitazione a distanza minore di m. 3,0.
2. Non sono ammessi i locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie debbono 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 debbono 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 debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono 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 debbono avere angoli lisci ed arrotondati. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n° 1265/1934, le disposizioni prefettizie e regionali impartite di volta in volta, nonché le norme del regolamento d'igiene e le norme dell'apposito articolo del presente RE. E' richiesta inoltre l'autorizzazione dell'.ASS, previo sopralluogo, per la attivazione delle concimaie.

#### **Art. 85 - Concimaie e serre di coltura**

1. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili; ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, ecc.. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare inquinamenti dell'aria, dell'acqua o del suolo,



può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato, per mezzo veicoli a tenuta, e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

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. 86 - Silos e cisterne**

1. Il dimensionamento e l'altezza dei silos e delle cisterne debbono essere conformi alle esigenze produttive e funzionali per le quali vengono costruite.

## **Sezione 2<sup>a</sup>**

### **Requisiti delle costruzioni in rapporto al contesto urbano ed ambientale**

#### **Art. 87 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni debbono rispettare nel loro esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. I proprietari debbono 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 d'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 debbono seguire una partitura architettonica unitaria e non le singole proprietà.

#### **Art. 88 - 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.

#### **Art. 89 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando – salvo comprovate ragioni tecniche in contrario – soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

#### **Art. 90 – Coperture**

1. Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.
2. Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia avrà facoltà di imporre, a seconda dei luoghi ed al tipo e destinazione degli edifici, particolari soluzioni di copertura, nella forma dei tetti e relativi materiali di rivestimento nonché nell'inclinazione delle falde.

### Art. 91 – Zoccolature

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura, per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

### Art. 92 – Box di tipo prefabbricato in lamiera

1. Nelle zone residenziali urbane non è consentita l'installazione di box in lamiera di tipo prefabbricato a qualsiasi uso essi siano destinati. A tale prescrizione fanno eccezione le baracche di cantiere per la cui installazione per la durata dei lavori sarà d'obbligo l'autorizzazione comunale che vincoli i tempi di utilizzazione della struttura e l'obbligo della rimozione.

### Art. 93 – Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. Tutti i nuovi fabbricati deve disporre di un locale o di un manufatto in muratura, possibilmente in nicchia, chiusa da porte metalliche, per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Detto locale o manufatto deve indifferentemente essere ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo ed ove il fabbricato sia dotato di recinzione deve essere preferibilmente localizzato nella recinzione stessa, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai delle singole proprietà.
3. Al fine di evitare la stagnazione degli odori, i depositi dell'umido sono dotati di opportune forature adeguatamente protette con reticelle antimosca.
4. Il pavimento del deposito deve essere impermeabile con adeguata pendenza verso una bocchetta di scarico e disporre nelle vicinanze di una presa d'acqua.

### Art. 94 – Sistemazione delle superfici coperte

1. L'area non impegnata nell'edificazione al netto dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili, deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini.
2. Per le nuove costruzioni in zone residenziali non sono ammessi manufatti staccati dal corpo dell'edificio principale anche se di tipo prefabbricato con esclusione di arredi da giardino (voliere, gloriet, serre di altezza non superiore a 2,00, griglie, barbecue, caminetti, ecc.) per i manufatti ammissibili dovrà comunque essere garantita la compatibilità igienica per la residenza, fermo restando le distanze dai confini stabilite per le singole zone e in posizione preferibilmente tale da non esser visibili dalla strada.
3. L'area ineditata e non interessata da infrastrutture nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio o alto fusto.
4. I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

5. I PAC delle zone di espansione residenziale prevedono percorsi pedonali, ed eventualmente percorsi ciclabili, che attraversano i singoli isolati e li collegano.

### Art. 95 – Decoro degli spazi

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.
2. A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. I proprietari sono ad ogni modo responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei fondi anche senza il loro consenso; il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia ha facoltà di imporre la bonifica delle aree e la loro corretta manutenzione.

### Sezione 3<sup>a</sup> Edilizia sostenibile<sup>(105)</sup>

### Art. 96- Prescrizioni obbligatorie

1. Per gli edifici di nuova edificazione, per quelli soggetti a ristrutturazione radicale 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;

(<sup>105</sup>) Alla data di approvazione del presente RE:

D. Lgs 19.08.2005, n. 192, Art. 9 (Funzioni delle regioni e degli enti locali)

*“5-bis. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali considerano, nelle normative e negli strumenti di pianificazione ed urbanistici di competenza, le norme contenute nel presente decreto, ponendo particolare attenzione alle soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, con indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare e con particolare cura nel non penalizzare, in termini di volume edificabile, le scelte conseguenti.”*

- 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 aggetto; 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 deve essere 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 avviene con flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso;
  - f.i porticati aperti al pubblico transito sono illuminati 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 come di carattere storico – artistico o documentale, nei casi in cui l'adozione di dette prescrizioni non consentirebbe il rispetto dei vincoli tipologici ed architettonici previsti.

#### 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 per la sostenibilità ambientale.
2. La conformità del fabbricato alle prescrizioni obbligatorie di cui all'articolo precedente va dimostrata con relazione tecnica a firma asseverata, comprendente la descrizione dettagliata degli interventi effettuati e la presentazione di eventuali certificazioni contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

#### Art. 98 - Impianti fotovoltaici

1. I pannelli solari fotovoltaici possono essere installati su tetti piani e a falde quanto più possibile esposti a sud. Sulle coperture piane accessibili munite di parapetto l'altezza dei pannelli non potrà 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 <sup>(106)</sup>.

<sup>(106)</sup> Alla data di approvazione del presente RE:

- a) per impianti su tetti piani e per quelli su tetti a falda ricadenti in zona A o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali dal PRGC: L.R. 11.11.2009, n. 19, combinato disposto articoli 16, 17 e 19 → gli interventi sono soggetti alla presentazione di SCIA;
- b) per impianti su tetti a falde non compresi nella lettera a): L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 16, comma 1, lettera m) → gli interventi non sono soggetti al preventivo controllo tecnico-amministrativo (edilizia libera) ma è necessaria la comunicazione di inizio lavori;

## Art. 99 - Impianti solari termici

1. I pannelli solari termici possono essere installati su tetti piani e a falde quanto più possibile esposti a sud. Nel caso di tetto a falda i pannelli devono essere integrati o complanari alla copertura e contenuti entro la superficie della falda.
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 dovranno essere 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<sup>(107)</sup>.

### Sezione 4<sup>a</sup> Bioedilizia<sup>(108)</sup>

## Art. 100 – Principi generali per la bioedilizia

1. I principi alla base di ogni progetto di nuova costruzione devono essere 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, deve preliminarmente individuare 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

c) per impianti sugli edifici o relative aree di pertinenza ricadenti nelle zone D ed H del PRGC: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 16, comma 1, lettera m bis) → gli interventi non sono soggetti al preventivo controllo tecnico-amministrativo (edilizia libera).

d)

<sup>(107)</sup> Alla data di approvazione del presente RE:

- a) per impianti su tetti piani, per quelli su tetti a falda ricadenti in zona A o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali dal PRGC e per quelli con sistemi di accumulo a vista o che modificano la sagoma del tetto: L.R. 11.11.2009, n. 19, combinato disposto articoli 16, 17 e 19 → gli interventi sono soggetti a presentazione di SCIA;
- b) per impianti su tetti a falde non compresi nella lettera a) e per quelli sugli edifici o relative aree di pertinenza ricadenti nelle zone D ed H del PRGC: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 16, comma 1, lettere m), e m bis) → gli interventi sono soggetti alla sola comunicazione di inizio lavori;

c)

<sup>(108)</sup> Alla data di approvazione del presente RE:

D. Lgs 19.08.2005, n. 192, Art. 9 (Funzioni delle regioni e degli enti locali)

“5-bis. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali considerano, nelle normative e negli strumenti di pianificazione ed urbanistici di competenza, le norme contenute nel presente decreto, ponendo particolare attenzione alle soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, con indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare e con particolare cura nel non penalizzare, in termini di volume edificabile, le scelte conseguenti.”



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. 101 - 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 edificazione 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 quelli 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 devono essere 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.

#### **Art. 102 - 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 deve riguardare 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, deve essere redatta una relazione illustrativa del progetto contenente precisi riferimenti:
  - a. alla 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. alla 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, devono preferibilmente essere collocati gli ambienti di servizio dell'alloggio: bagni, ripostigli, lavanderie, corpi scala.

### **Art. 103 – Le aree verdi**

1. La progettazione delle aree verdi scoperte non deve avere soltanto finalità ornamentale e di completamento del progetto architettonico, ma deve essere 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 degli inquinanti presenti in atmosfera, contribuendo a migliorare la qualità dell'aria, pertanto l'essenze arboree devono essere 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.
3. 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.
4. 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. 104 - 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: vanno 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: vanno impiegati solo materiali innocui dal punto di vista della radioattività presente;

- c. alta traspirabilità: vanno impiegati solo materiali altamente traspiranti, laddove non siano specificatamente destinati ad impermeabilizzazione;
- d. materiali tradizionali, recuperati e riciclabili: vanno 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 vanno 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 vanno impiegate condutture che non rilascino sostanze nocive.

#### **Art. 105 - 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 a firma asseverata, comprendente la descrizione dettagliata dei materiali impiegati e la presentazione di eventuali certificazioni, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

### **Titolo V° ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **CAPO I° Il cantiere**

#### **Art. 106 - 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 debbono 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 deve collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali di pericolo.
6. Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, 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. 107 – 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 D.I.A., ovvero una S.C.I.A. deve essere esibita copia della denuncia o della segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.
3. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro <sup>(109)</sup>, inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc..
4. 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. 108 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta**

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito delle 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; gli stessi devono essere invece calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere a cautela attraverso condotti chiusi e successivamente 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 debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

### **Art. 109 – Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico – Materiali d'impiego e di risulta**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, salvo per i casi esentati di occupazione occasionale di pronto intervento, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione secondo quanto previsto dallo specifico regolamento comunale<sup>(110)</sup>.
2. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella separata autorizzazione di cui al comma 1; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

<sup>(109)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: D.Lgs.9 aprile 2008, n. 81

<sup>(110)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: Regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (CASAP), approvato con delibera del Consiglio comunale n° 50 del 30.10.1998 e succ. modif. con del. C.C. n° 6 del 26.01.1999.

3. L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'autorizzazione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme e disposizioni contenute nell'autorizzazione di cui al comma 1.
4. L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.
5. In caso di manomissione del suolo pubblico, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di un congrua cauzione che viene restituita dopo 90 giorni che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.
6. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.
7. I materiali di rifiuto sono trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

## **CAPO II° Condizione dei lavori**

### **Art. 110 – 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<sup>(111)</sup>.
3. Le variazioni che rientrano entro i limiti di tolleranza previsti dalla legge<sup>(112)</sup>, non costituiscono variante al progetto approvato e come tali non sono sanzionabili.

---

<sup>(111)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: L.R. 11.11.2009, n. 19, articolo 17, commi 2 e 3

*“2. Sono altresì realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o le varianti alla denuncia di inizio attività 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 del certificato 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 denuncia 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. 111 - Sgombero dei materiali

1. E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o meno 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.
2. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici debbono essere sollecitamente sgomberati e puliti.

### Art. 112 - 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 adottato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga 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. 113 - 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 siano 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 interesse pubblico, 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. 114 - 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

---

<sup>(112)</sup>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 denuncia di inizio attività o 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 aeroilluminanti 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.”*



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. 115 - 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<sup>(113)</sup>.
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.

### **CAPO III° NORME IGIENICHE**

#### **Art. 116 - Serbatoi interrati di carburanti e oli combustibili**

1. I serbatoi interrati di carburanti ed olii combustibili devono essere collocati ad una opportuna distanza di sicurezza tenendo conto delle normative vigenti in materia<sup>(114)</sup> 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 antitraso, di protezione e prevenzione delle perdite ed antincendio.

---

<sup>(113)</sup> 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. 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.”*

<sup>(114)</sup> Alla data di approvazione del presente RE: DPR 24 maggio 1988, n. 236

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. 117 – Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche**

1. Il deposito e l'accumulo di materiali connessi con l'attività economica possono essere consentite esclusivamente nell'ambito della zona artigianale e per magazzini e depositi.
2. Nelle aree delle zone residenziali prospicienti strade, non ancora edificate è vietato il deposito e l'accumulo di materiali; i proprietari hanno l'obbligo di mantenerle in armonia con l'ambiente circostante e nel dovuto decoro; essi sono direttamente responsabili di eventuali scarichi abusivi di materiali.
3. Sono inoltre consentiti depositi di materiali in relazione all'esecuzione di opere pubbliche e di quelle private conseguenti al rilascio di atti abilitativi edilizi.

### **Titolo VI° VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Art. 118 - Responsabilità dei committenti, dei direttori dei lavori, degli assuntori dei lavori**

1. 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 professionali.
2. Il titolare dell'atto abilitativo, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili, ai sensi di legge <sup>(115)</sup> ed ognuno per quanto di sua competenza, della conformità delle opere alla normativa urbanistica-edilizia, (previsioni di piano e norme del presente RE), 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.

---

<sup>(115)</sup> 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 della denuncia di inizio attività 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 denuncia di inizio attività o 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 denuncia di inizio attività o 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 denuncia di inizio attività o 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.”*

## Art. 119 - 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<sup>(116)</sup>.
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 stabilite dalla legge regionale <sup>(117)</sup>

## Art. 120 – Sanzioni

1. In applicazione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative di carattere generale <sup>(118)</sup>, 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 106 e 107;
  - b) da € 100,00 a € 800,00 per violazione alle disposizioni dell'articolo 108
  - 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.

---

<sup>(116)</sup> Alla data di approvazione del presente RE:  
Legge 24 novembre 1981, n. 689, Titolo I – Le sanzioni amministrative, Sezione I – Principi generali

<sup>(117)</sup> Alla data di approvazione del presente RE:  
L.R. 11.11.2009, n. 19, Capo VI (Vigilanza e sanzioni)

<sup>(118)</sup> 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. 121 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere 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 gli atti abilitativi all'esecuzione delle opere (permesso di costruzione, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, ovvero ogni altro atto amministrativo che consenta l'inizio dei lavori) e che non abbiano avuto inizio i relativi 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 e debbono adeguarsi. Pertanto, il titolare del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività, della SCIA, o di altro atto amministrativo che consenta l'inizio dei lavori, prima d'iniziare i lavori, 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 della concessione. Qualora i lavori non vengano eseguiti completamente nel periodo di validità della concessione od autorizzazione rilasciata, la parte non eseguita deve essere oggetto di nuova concessione o autorizzazione per il cui rilascio valgono tutte le prescrizioni del presente RE.
4. Le disposizioni del Capo III del Titolo I°, entrano in vigore allo scadere del mandato della Commissione Edilizia attualmente in carica.

### **Art. 122 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio**

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente RE è abrogato il precedente Regolamento Edilizio.

### **Art. 123 - 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 sono soggette alla stessa procedura formale seguita 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 a seguito dell'entrata in vigore di modifiche normative sovraordinate ivi richiamate.
4. Analogamente potranno essere aggiornate o modificate, con le medesime procedure, le definizioni, le rappresentazioni grafiche di applicazione dei parametri, nonché la modulistica, rispettivamente contenute nell'allegato A e B, di formulazione regionale, ogni qual volta le stesse dovessero essere modificate da parte della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.
5. Tali aggiornamenti saranno effettuati, a cura dell'Ufficio Tecnico, con apposita annotazione degli estremi della norma che ha modificato e/o sostituito la precedente.