

COMUNE DI RIO SALICETO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redazione: ARCH. MAURIZIO BELPOLITI
Sindaco: IMER GALANTINI
DICEMBRE 1983

Modificato con deliberazione di C.C.
n. 46 del 25/09/2003
n. 5 del 26/01/2004
n. 11 del 22/03/2004

Modificato con deliberazione di C.C. n. 29 del 16/05/2016

INDICE

PARTE 1: DISPOSIZIONI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE URBANO O NATURALE

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - Oggetto del Regolamento
- ART. 2 - Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio
- ART. 3 - Misure di salvaguardia
- ART. 4 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)
- ART. 5 – Titoli abilitativi
- ART. 5 bis – Attività edilizia libera
- ART. 5 ter – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)
- ART. 5 quater – Interventi soggetti a permesso di costruire
- ART. 6 – Valutazione preventiva
- ART. 7 - Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (abrogato)
- ART. 8 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente (abrogato)

CAPITOLO II: CONCESSIONE EDILIZIA

- ART. 9 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e documenti attestanti il titolo.
- ART. 10 - Elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione
- ART. 11 - Certificazioni da presentare a corredo della domanda di concessione
- ART. 12 - Domanda di autorizzazione da presentare al Sindaco contestualmente alla richiesta di concessione
- ART. 13 - Procedure per l'esame della richiesta di concessione: pareri
- ART. 14 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Esposti e ricorsi. Silenzio-rifiuto. Silenzio-assenso. Ritiro della concessione.
- ART. 15 - Caratteristiche dell'atto di concessione.
- ART. 16 - Concessione per l'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere e per l'estrazione di materiale lapideo in alveo
- ART. 17 - Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione
- ART. 18 - Contributo commisurato al costo di costruzione
- ART. 19 - Concessioni convenzionate
- ART. 20 - Concessioni onerose
- ART. 21 - Concessioni gratuite
- ART. 22 - Decadenza della concessione. Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- ART. 23 - Trasferimento della concessione ad altro titolare
- ART. 24 - Varianti e varianti essenziali al progetto approvato

CAPITOLO III: AUTORIZZAZIONE AD INTERVENTI SULL'AMBIENTE

- ART. 25 - Procedure per la presentazione della domanda di autorizzazione. Documenti ed elaborati richiesti.
- ART. 26 - Procedure per l'esame delle richieste di autorizzazione
- ART. 27 - Caratteristiche dell'atto di autorizzazione

CAPITOLO IV: ORGANI CONSULTIVI COMUNALI

- ART. 28 - Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
- ART. 29 - Abrogato
- ART. 30 - Abrogato
- ART. 31 - Abrogato
- ART. 32 - Abrogato

ART. 33 - Abrogato

CAPITOLO V: ATTUAZIONE DELLA CONCESSIONE

ART. 34 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello. Inizio dei lavori.

ART. 35 - Progettista, Direttore dei lavori e costruttore

ART. 36 - Organizzazione del cantiere e norme da osservare

ART. 37 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

ART. 38 - Visite di controllo in corso d'opera

ART. 39 - Ultimazione dei lavori

ART. 40 - Collaudi

CAPITOLO VI: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI

ART. 41 - Competenze ed attribuzioni

ART. 42 - Opere costruite in assenza della concessione o in totale difformità della medesima

ART. 43 - Opere costruite in parziale difformità dalla concessione

ART. 44 - Sanzioni

CAPITOLO VII: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI USABILITA'

ART. 45 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di usabilità. Domanda di autorizzazione e documenti a corredo

ART. 46 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di usabilità

ART. 47 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

ART. 48 - Dichiarazione di inabitabilità

CAPITOLO VIII: ANNULLAMENTO DI PROVVEDIMENTI COMUNALI E DEROGHE

ART. 49 - Annullamento della concessione edilizia

ART. 50 - Annullamento di autorizzazioni comunali. Revoca

ART. 51 - Concessioni edilizie in deroga

PARTE II: PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE, ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ED ALLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO I: PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 52 - Salubrità del terreno

ART. 53 - Isolamento dall'umidità

ART. 54 - Isolamento acustico

ART. 55 - Isolamento termico

ART. 56 - Classificazione delle acque e regolamentazioni degli scarichi

ART. 57 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

ART. 58 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

ART. 59 - Rifornimento idrico

ART. 60 - Impianto termico

ART. 61 - Impianto elettrico e impianto di ascensore

ART. 62 - Aspirazione forzata e condizionamento dell'aria

ART. 63 - Impianti di utilizzazione di energia rinnovabile (solare, eolica, ecc.) e alternativa

ART. 64 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

ART. 65 - Manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

CAPITOLO II: PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 66 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

ART. 67 - Centrali termiche

ART. 68 - Autorimesse

CAPITOLO III: PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 69 - Normativa antisismica

ART. 70 - Norme tecniche di buona costruzione

PARTE III: ELEMENTI DI ABITABILITA'. EDILIZIA ABITATIVA E SPECIALE. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

CAPITOLO I: ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 71 - Classificazione dei locali

ART. 72 - Requisiti minimi degli alloggi

ART. 73 - Requisiti minimi dei locali nei fabbricati di nuova costruzione

ART. 74 - Requisiti minimi dei locali nei fabbricati esistenti

ART. 75- Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

ART. 76 - Edilizia speciale

CAPITOLO II: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 77 - Indici urbanistici

ART. 78 - Ampliamenti e sopraelevazioni dei fabbricati situati nelle fasce di rispetto stradale fissate dal P.R.G. in conformità con il D.M. 14/04/1968

ART. 79 - Indici edilizi

PARTE IV: STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO I: IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 80 - Piano particolareggiato di iniziativa privata. Natura e caratteristiche

ART. 81 - Domanda di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata: attestati, certificati e richieste da produrre a corredo

ART. 82 - Elementi costitutivi del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata

ART. 83 - Contenuti della relazione geologica annessa al piano particolareggiato di iniziativa privata

ART. 84 - Contenuti della convenzione annessa al piano particolareggiato di iniziativa privata

ART. 85 - Istruttoria e approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata

CAPITOLO II: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 86 - Il piano di recupero di iniziativa privata. Natura e caratteristiche

ART. 87 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo

ART. 88 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero di iniziativa privata

ART. 89 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata

PARTE V: NORME RELATIVE ALLA MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE ED ELEMENTI DI DECORO URBANO

CAPITOLO 1: MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

ART. 90 - Marciapiedi, porticati, percorsi pedonali, parapetti e ringhiere

ART. 91 - Elementi aggettanti e tende mobili

ART. 92 - Percorsi ciclabili

ART. 93 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

ART. 94 - Recinzione e cancelli

ART. 95 - Parcheggi

ART. 96 - Strade

CAPITOLO II: ELEMENTI DI DECORO URBANO

ART. 97 - Antenne radiotelevisive

ART. 98 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline

ART. 99 - Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici. Insegne pubblicitarie

ART. 100 - Tabelle stradali e numeri civici

ART. 101 - Parchi privati e alberature

ART. 102 - Obbligo alla manutenzione degli edifici

PARTE I

Disposizioni generali per la realizzazione degli interventi sull'ambiente urbano o naturale

Capitolo I

Disposizioni generali

ART. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento Edilizio disciplina:

- la realizzazione delle nuove costruzioni;
- la conservazione e la modificazione del patrimonio edilizio esistente;
- la formazione e l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'esecuzione di opere che modificano in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le normali operazioni agricole).

Chiunque intenda procedere agli interventi elencati al precedente comma deve chiedere apposita concessione o apposita autorizzazione al Sindaco, partecipando anche agli oneri relativi, se dovuti ai sensi della L. 27/1/1977, n.10.

Chiunque intenda procedere ai citati interventi, oltre alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e per quanto in esso non specificato, deve attenersi alle disposizioni generali di leggi vigenti nonché al Piano Regolatore Generale del Comune.

ART. 2 - Validità ed efficacia del regolamento edilizio

Le norme del presente R.E. risultano valide ed efficaci in quanto confermi al P.R.G. vigente: in caso di difformità tra il R.E. e il P.R.G. prevale la norma di P.R.G.

Ogni riferimento al Comitato Comprensoriale ed ai suoi diversi organismi e articolazioni contenuto nel testo del presente R.E. risulta valido ed efficace ovvero modificato nei limiti e nei modi di cui alla L.R.27/2/1984 n. 6 e s.m. recante "Norme sul riordino istituzionale".

Il Regolamento Edilizio e le eventuali varianti al medesimo vengono adottate con deliberazione del Consiglio Comunale [1] e vengono approvati dall'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale competente per territorio, sentito il parere della Commissione Consultiva Comprensoriale.

Il Regolamento Edilizio entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del provvedimento Comprensoriale di approvazione.

Il medesimo provvedimento Comprensoriale di approvazione va pubblicato all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi.

[1] Soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, oppure per un giorno festivo o di mercato.

ART. 3 - Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della delibera comunale di adozione del presente Regolamento Edilizio e fino alla data del provvedimento di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o di autorizzazione contrastanti con le disposizioni del medesimo Regolamento Edilizio [2].

In ogni caso le sospensioni non potranno essere protratte oltre i cinque anni dalla data di adozione del Regolamento.

Si applicano anche ai provvedimenti Comprensoriali le disposizioni di salvaguardia stabilite dall'art. 7 della legge regionale n. 10/76 (prescrizioni e modificazioni disposte dall'organo competente all'approvazione) dalla data di ricevimento da parte del Comune del provvedimento comprensoriale e fino alla data di approvazione del Regolamento.

[2] Per stabilire l'eventuale contrasto della domanda di concessione con le disposizioni del Regolamento Edilizio adottato, il Sindaco si deve avvalere del parere della Commissione Edilizia comunale di cui all'art. 28 di questo Regolamento (Si veda in proposito l'articolo unico della L. 3/11/1952, n. 1902 e successive modificazioni).

ART. 4 – Sportello Unico per l'edilizia (SUE)

Viene istituito e reso operativo lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Rio Saliceto, configurandolo quale struttura unica responsabile dei procedimenti relativi all'attività edilizia – urbanistica, finalizzato a fornire un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e che abbia il coordinamento dei rapporti con le altre amministrazioni interessate alla realizzazione degli interventi:

- informativo per l'accoglienza e l'assistenza all'utenza (tecnici e cittadini);
- amministrativa per la gestione dei procedimenti in materia edilizia ed urbanistica.

Nel dettaglio, allo SUE, compete oltre che la responsabilità dei procedimenti amministrativi, anche la gestione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'istruttoria, i controlli a campione, l'ottenimento dei pareri esterni ed interni alla amministrazione comunale. La struttura farà capo al responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

ART. 5 – Titoli abilitativi

Ai sensi dell'articolo 6 della LR 31/2002, ad esclusione dei casi dell'attività edilizia libera, di cui all'articolo 5 bis del presente regolamento, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo ossia:

- denuncia di inizio attività;
- permesso di costruire.

I contenuti, le procedure di presentazione, gli effetti e i tempi d'ottenimento o di efficacia dei titoli abilitativi sono quelli previsti dalla LR 31/2002.

ART. 5 bis – Attività edilizia libera

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria,
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs 29/10/199 n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico – architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardano elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

c) le aree temporanee per attività di ricerca del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 5 ter – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria,
- b) gli interventi consistenti in manufatti di eliminazione delle barriere architettoniche qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs 29/10/1999 n. 490, nonché gli immobili avente valore storico – architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardano elementi strutturali o alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- d) gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 0604/1998 n. 11;
- e) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- g) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- h) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli articoli 18 e 19 della L.R. 31/2002;
- i) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9 comma 1 della L. 24/03/1992 n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- j) le opere pertinenziali purchè non qualificati come interventi di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalle definizioni degli interventi edilizi lettera G6) della LR 31/2002.
- k) I significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio;
- l) demolizione di fabbricati o pertinenze agli stessi;
- m) opere di modifica interna alle singole unità immobiliari (ex art. 26 della L. 47/85);
- n) i seguenti interventi minori:
 - installazioni di pergolati, gazebo, casette in legno, serre fisse ed altri elementi d'arredo da giardino;
 - rifacimento o nuova costruzione di rete fognaria interna al lotto di pertinenza di edifici esistenti.

ART. 5 quater – Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dall'art. 5 ter del presente regolamento. Sono altresì soggetti a permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dall'art. 18 della LR 31/2002.

ART. 6 – Valutazione preventiva

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo della presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per

L'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

Detta relazione dovrà contenere:

- descrizione tecnica dettagliata dell'intervento da eseguire;
- individuazione di eventuali vincoli posti dalla strumentazione urbanistica comunale o da enti sovraordinati;
- individuazione della categoria d'intervento;
- verifica degli indici urbanistici, edilizi e parametri di zona;
- verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte o in atto;
- individuazione catastale dell'immobile, estratto catastale ed estremi dell'individuazione;
- elaborati grafici illustrativi del progetto da sottoporre a valutazione preventiva.

La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. La valutazione preventiva conserva la propria validità per un anno a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici o al regolamento edilizio.

ART. 7 - ABROGATO

ART. 8 - ABROGATO

Capitolo II Concessione edilizia

ART. 9 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e documenti attestanti il titolo

Può presentare istanza di concessione chiunque abbia titolo a richiederla per interventi compatibili con il contenuto ed i limiti del proprio diritto, fatti salvi i diritti dei terzi.

La domanda di concessione ad edificare, indirizzata al Sindaco, va compilata su carta bollata e deve contenere, oltre naturalmente all'oggetto della domanda, le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente e del progettista dell'opera per la quale viene richiesta la concessione. La domanda deve riportare il numero di iscrizione all'Albo Professionale al quale appartiene il progettista.

Il soggetto istante è tenuto inoltre a specificare nella domanda e sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che lo legittima, corredandolo eventualmente dei documenti atti a provarlo, come di seguito specificato. Il Comune potrà, qualora lo ritenga opportuno, chiedere l'esibizione o l'integrazione di tale documentazione.

L'istanza di concessione può essere presentata:

- 1) dal proprietario dell'area edificatoria;
- 2) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta;

- 3) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- 4) dall'enfiteuta (ai sensi degli articoli 959 e 960 del Codice Civile, il quale ha però diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi);
- 5) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione, i quali però (ai sensi degli articoli 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) hanno solo il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro (definiti ai sensi dei precedenti articoli 7 e 8 di questo Regolamento) laddove per tali interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, è richiesta la concessione;
- 6) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche, piste di sci, ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo diritto di eseguire manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo. Per i soggetti elencati dal punto 1 al punto 6, il documento attestante il titolo ad ottenere la concessione, nei limiti sopra specificati, è il certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile) [13].

Possono inoltre presentare domanda di concessione:

- 7) il locatario, solo però per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile laddove la manutenzione straordinaria è soggetta a concessione;
- 8) l'affittuario agrario (L. 11/2/1971, n. 11) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. 19/10/1944, n. 279), i quali hanno però solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Per i soggetti descritti ai punti 7 ed 8, il documento attestante il titolo ad ottenere la concessione, nei limiti sopra specificati, è il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

- 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

Per tale soggetto, il documento attestante il titolo ad ottenere la concessione, nei limiti sopra specificati, è la copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

- 10) i titolari derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

- 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria (definiti all'art. 7 di questo R.E. e necessitanti di concessione solo nel caso specificato all'art. 4) e interventi di restauro conservativo (definiti all'art. 8 di questo R.E.).

Per i soggetti elencati ai punti 10 ed 11, il documento attestante il titolo ad ottenere la concessione è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti legittimati a richiedere la concessione debbono richiederla tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'ente stesso che hanno titolo al godimento del bene in questione. Per tali soggetti individuali il documento attestante il titolo ad ottenere la concessione è l'atto deliberativo del Consiglio dell'ente stesso che attribuisce loro il titolo di godimento del bene.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.) qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù. (Vedi a titolo esemplificativo lo schema di massima allegato alla Delib. Cons. R.E.R., n. 1098/1977).

[13] Considerati i lunghi tempi necessari per l'ottenimento di tale certificato può anche essere richiesta una dichiarazione rilasciata da un notaio regolarmente iscritto all'Albo.

Per gli interventi in aree PEEP o PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la Delibera di C.C. con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971.

ART. 10 - Elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione di edificare, oltre alla dichiarazione ed eventualmente ai documenti attestanti il titolo descritti al precedente art. 9, debbono essere allegati gli elaborati tecnici di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni del P.R.G. in particolari zone.

Gli elaborati tecnici debbono essere presentati in 2 copie eliografiche [14] piegate secondo il formato UNI A4 (mim 210x297) e debbono riportare in ciascuna tavola l'oggetto della concessione, le generalità del concessionario, la firma ed il timbro professionale del progettista (o dei progettisti). La tabella contenuta nell'ALLEGATO n. 1 del presente R.E., dove le lettere si riferiscono ai vari tipi di concessione descritti all'art. 4 del presente Regolamento mentre i numeri si riferiscono agli atti tecnici descritti in questo stesso articolo, specifica gli elaborati di progetto necessari a seconda del tipo di concessione richiesta.

1) Gli estratti del vigente P.R.G. e del relativo P.P.A. debbono essere limitati alle mappe e alla norme che interessano direttamente l'intervento, debbono recare gli estremi di adozione e di approvazione e debbono evidenziare l'area di intervento. Nel caso di concessioni subordinate a piani urbanistici attuativi (definiti ai sensi degli articoli 20, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/1978) occorre anche richiamare gli estremi di approvazione del progetto e quelli di registrazione della convenzione.

2) L'estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento (in data non anteriore a sei mesi) deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà.

3) La planimetria dello stato di fatto, in scala 1:200 oppure in scala 1:500, deve essere aggiornata e va estesa a tutto il lotto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una congrua profondità.

Lo stato di fatto deve, indicare: orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, ivi comprese le opere di urbanizzazione, alberature di rilievo, viabilità ed infrastrutture di trasporto. Deve inoltre riportare i vincoli che interessano direttamente l'area di intervento (es. vincolo archeologico, monumentale, ambientale, militare, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/1978 ecc.) e le servitù derivanti dalla vicinanza di particolari strutture (es. elettrodotti, strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, depositi di esplosivi o di combustibile, centrali di trattamento del gas metano, centrali nucleari, cimiteri, ecc.). Con apposita grafia vanno rappresentati i distacchi che l'edificazione

deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, drenaggi, ecc.

4) La documentazione fotografica dello stato di fatto va stampata in formato minimo 14 x 18. Devono essere documentati, in particolare, gli elementi sui quali è previsto l'intervento.

Per gli edifici assoggettati dal P.R.G. ad interventi di carattere conservativo, è opportuno allegare la eventuale documentazione fotografica "storica".

5) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escluse le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati, in scala 1:100 o 1:200 (comprensivo delle piante, delle sezioni e dei prospetti e con indicazione della destinazione d'uso).

Per gli edifici assoggettati dal P.R.G. ad interventi di carattere conservativo occorre indicare l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni, la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati, lo stato di conservazione (anche nell'ambito della relazione di cui al successivo punto 12).

E' inoltre opportuno allegare la documentazione iconografica reperibile (catasti preunitari e denunce al N.C.E.U.).

6) La planimetria generale di progetto va redatta in scala 1:200 oppure in scala 1:500, va orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento, deve contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla. Per gli spazi scoperti del lotto vanno indicati: le quote del piano di calpestio (misurate al livello naturale del terreno), le destinazioni d'uso (ivi comprese eventuali utilizzazioni sotterranee), la nuova vegetazione collocata, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni ed i muri di sostegno, i percorsi e gli accessi pedonali e carrai, ogni altro elemento necessario a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente naturale.

7) La planimetria dei servizi a rete, nella medesima scala della precedente, deve contenere il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione, nonché del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali.

8) Le piante di progetto debbono essere in scala 1:100, orientate e debbono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura.

Le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto di illuminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, l'ingombro degli impianti igienici, le canne fumarie, le condotte di ventilazione e di scarico, lo spessore delle pareti, la dimensione ed il materiale delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni richieste al successivo punto 9) ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura varino indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai, i volumi tecnici, ecc.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere distinte le parti da demolire con campitura di colore grigio (o giallo) e quelle da ricostruire o da realizzare ex novo con campitura di colore nero (o rosso). Nel caso di edifici progettati in aderenza ad edifici preesistenti e con essi comunicanti vanno rappresentati nelle piante anche i vani contigui degli edifici comunicanti, con la relativa destinazione d'uso.

9) Le sezioni debbono essere in scala 1:100 e debbono essere in numero necessario per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche.

Nelle sezioni vanno 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 complessive delle fronti vanno misurate secondo quanto disposto al punto 8 del successivo art. 79 del presente Regolamento.

Le sezioni debbono riguardare anche i vani degli edifici esistenti in aderenza all'edificio in progetto e con esso comunicanti; inoltre le sezioni debbono contenere l'indicazione, debitamente quotata, dei manufatti e degli edifici esistenti ad una distanza inferiore alla misura dell'altezza dell'edificio progettato.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte le parti da demolire con campitura di colore grigio (o giallo) e quella da sostituire o realizzare ex novo con campitura di colore nero (o rosso).

10) I prospetti, in scala 1:100, debbono indicare i riferimenti quotati alla linea del terreno naturale e modificato (le altezze vanno computate secondo quanto specificato al punto 8 del successivo art. 79 del presente R.E.). Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza e di quelli esistenti a distanza inferiore alla misura dell'altezza del fabbricato progettato.

In centro storico occorre una rappresentazione completa dei prospetti di detti edifici.

I prospetti debbono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, ecc., specificandone i materiali e il colore.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte le parti da demolire con campitura di colore grigio (o giallo), quelle da sostituire o realizzare ex novo con campitura di colore nero (o rosso).

11) I dettagli in scala 1:50 o 1:20 debbono rappresentare particolari elementi costruttivi o decorativi del fabbricato e delle recinzioni (queste ultime vanno messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, ecc.).

12) La relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensore, ecc.).

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.) evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Per gli edifici assoggettati dal P.R.G. ad interventi di carattere conservativo, la relazione deve illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- c) superficie coperta (Q);
- d) superficie utile (SU) e/o volume (V);
- e) superficie utile abitabile (S.u.a.);
- f) superficie non residenziale (S.n.r.);

- g) superficie complessiva (S.c.);
- h) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (S.a.t.);
- i) area di intervento (A.i.);
- l) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- m) altezza delle fronti (HF), altezza dell'edificio (H);
- n) indice di fabbricabilità fondiaria (If) e/o di utilizzazione fondiaria (UF)
- o) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici ed aree per parcheggi privati di pertinenza degli edifici (art. 41 sexies della L. 1150/1942);
- p) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico;
- q) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- r) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- s) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'art. 43 della L. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- t) abitanti e/o addetti insediabili secondo i parametri di P.R.G.

13) La relazione geologico-geotecnica deve essere firmata, relativamente alla relazione geologica, da esperti in geologia riconosciuti tali dalle norme nazionali vigenti in materia [14 bis] e, relativamente alla relazione geotecnica, dal progettista, che ne è responsabile, il quale può essere coadiuvato da consulenti in materia.

La relazione è richiesta per gli interventi ed è redatta secondo le modalità di cui al D.M. 21/1/1981. In particolare, deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità del terreno; deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi adottati per il calcolo dei carichi ammissibili. La profondità e l'estensione delle predette indagini devono essere commisurate con l'importanza dell'opera da realizzare.

Nei Comuni inclusi in zone sismiche, la relazione deve contenere i riferimenti richiesti dalla L. 1684/1962 nonché dal D.M. 3/3/1975 n. 39 e dalla Circ. Min. L.L.P.P. n. 3797 del 6/11/1967.

La relazione geologico-geotecnica è obbligatoria, per quanto riguarda l'indagine geologica:

- a) per gli insediamenti nel territorio dei Comuni dichiarati sismici ai sensi della L. 25/11/1962 n. 1684 e s.m.
- b) per gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, da eseguirsi negli abitati da consolidare ai sensi della L. 9/7/1908 n. 445;
- c) in tutti i casi in cui il P.R.G. vigente lo richiede;
- d) per le opere, specificate nel D.M. 21/1/1981, da eseguirsi su aree in pendio, o comportanti scavi di notevole entità e alterazioni all'assetto idrogeologico sotterraneo, o interessanti grandi aree. La relazione di cui al comma precedente può inoltre essere richiesta nelle zone che possono presentare rischi per l'insediamento in rapporto alle caratteristiche morfologiche o per la prossimità a terreni soggetti a dissesto idrogeologico, esondazione, ecc. La relazione geologico-geotecnica è obbligatoria, per quanto riguarda l'indagine geotecnica, in tutte le opere importanti, con particolare riferimento ai manufatti di ingegneria civile, alle costruzioni a prevalente sviluppo verticale ecc. Diversamente, come prescritto nel citato D.M. 21/1/1981, nel caso di costruzioni "di modesto rilievo" in rapporto alla stabilità globale dell'insieme operaterreno [15], l'indagine geotecnica può limitarsi alla raccolta di notizie e di dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione; in tal caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omissi ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere comunque motivata.

Qualora la relazione geologico-geotecnica allegata al P.R.G. o all'eventuale strumento urbanistico preventivo, nell'ambito del quale si colloca l'intervento, sia comprensiva ed esaustiva degli elementi richiesti nell'ambito della relazione geologico-geotecnica da allegare alla domanda di concessione, la relazione geologico-geotecnica può fare riferimento alle precedenti relazioni richiamandone i dati significativi. In tal caso può essere comunque firmata dal progettista.

La relazione geologico-geotecnica può essere trasmessa al Comune prima dell'inizio dei relativi lavori e deve essere conservata in cantiere dall'inizio e per tutta la durata dei lavori: la conformità dei contenuti della relazione e la rispondenza delle opere eseguite agli stessi dovranno essere accertate in sede di collaudo statico ove prescritto e negli altri casi potranno essere accertate in sede di vigilanza sulle costruzioni esercitata dal Sindaco e in ogni caso in sede di rilascio del certificato di abitabilità.

14) A - La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'art. 14 del D.P.R. 1052/1977 e deve essere firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).

B - La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 19 del medesimo D.P.R. 1052/1977, nonché dal D.M. 23/11/1982. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

La documentazione di cui alle lettere A e B può essere trasmessa al Comune prima dell'inizio dei relativi lavori [16] ad eccezione, limitatamente agli edifici industriali e artigianali soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico, dei dati particolari previsti dal D.M. 23/11/1982.

15) La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali [17], oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali ai sensi dell'art. 4, commi quarto e quinto, del D.P.R. 15/4/1977 n. 322, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.

La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità delle emissioni o alla loro qualità

16) L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.

17) La bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo debbono avere i contenuti descritti agli articoli 19, 20 e 21 di questo R.E.

Le indicazioni contenute nei punti precedenti potranno essere fornite su modelli appositamente predisposti dal Comune.

Potranno essere rilasciate concessioni edilizie non corredate da tutti gli elaborati o indicazioni di cui ai punti precedenti, fatto salvo il rispetto delle leggi generali vigenti, qualora l'Amministrazione sia già in possesso delle informazioni tecniche corrispondenti.

[14] Ulteriori copie possono essere richieste qualora l'approvazione del progetto comporti pareri da parte di organi esterni all'Amministrazione comunale, nel caso in cui detti pareri debbano essere richiesti dal Comune.

[14 bis] Sono tali i geologi o altri tecnici iscritti all'Ordine Nazionale dei geologi e gli ingegneri minerari.

[15] Quanto alla definizione delle opere di "modesto rilievo" va innanzitutto ribadito come tale concetto sia rapportato alle caratteristiche ed alla conoscenza del terreno di insediamento. Fatta salva eventuale specificazione emanata dagli organismi istituzionalmente competenti in materia, sono da considerarsi in prima approssimazione di modesto rilievo:

- i nuovi fabbricati aventi tutti i requisiti seguenti:

- volume complessivo non superiore a 1500 mc;
- superficie coperta SC non superiore a 500 mq.;
- altezza H non superiore a m 7,50;
- lunghezza non superiore a m. 25.

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino sensibili variazioni nella distribuzione dei carichi.

[16] La legge 30/4/1976, n. 373, agli articoli 9 e 17, obbliga a depositare prima del rilascio della concessione edilizia solo la documentazione tecnica inerente l'impianto termico e solo nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti.

[17] La relazione sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche è obbligatoria solo nei Comuni inclusi in zona A o B ai sensi dell'art. 2 della L. 13/7/1966, n. 615, ma può legittimamente essere richiesta anche in altri Comuni, qualora il Sindaco ritenga opportuno di avvalersi del parere del C.R.I.A., ai sensi dell'art. 6 della citata L. 615/1966. Ai fini dell'applicazione dei disposti del D.P.R. 322/1971, si considerano stabilimenti industriali tutte le installazioni volte in modo continuo o discontinuo all'estrazione, produzione, trasformazione, utilizzazione o deposito di sostanze di qualsiasi natura.

ART. 11 - Certificazioni da presentare a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegate le seguenti attestazioni e certificazioni rilasciate da organi estranei all'Amministrazione comunale:

1) ricevuta della richiesta di nulla-osta da parte del Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale nulla-osta riguarda l'osservanza delle norme di prevenzione incendi e viene richiesto e rilasciato ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Se necessaria ai sensi di legge, va presentata anche la ricevuta della richiesta di approvazione del progetto relativo all'impianto termico;

2) per le sole opere da realizzare nelle "zone omogenee E" (di cui all'art. 40 della L.R. 47/1978) individuate dal vigente P.R.G.:

a) ai fini del rilascio della concessione gratuita, apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura che attesti il possesso da parte del titolare della concessione edilizia dei requisiti fissati dall'art. 12 della L. 9/5/1975, n. 153 e dell'art. 7 della L.R. 5/5/1977, n.18 per l'attribuzione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

Tali requisiti consistono nel dedicare almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo all'attività agricola, ricavando da essa almeno i due terzi del proprio reddito globale da lavoro;

b) ai fini del rilascio della concessione onerosa per la realizzazione di nuovi edifici residenziali in "zona omogenea E", apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura dalla quale risulti che il richiedente è un coltivatore diretto, proprietario o affittuario, e che dedica all'attività agricola almeno la metà del proprio tempo di lavoro complessivo traendone almeno la metà del proprio reddito globale da lavoro [18];

3) accordi preliminari con l'ENEL, limitatamente agli interventi su aree non servite dalla rete;

4) accordi preliminari con l'azienda erogatrice del gas di rete, limitatamente agli interventi su aree non servite dalla rete;

5) ricevuta della richiesta di autorizzazione del Responsabile del Servizio Provinciale Difesa del Suolo ai sensi della L. 445/1908, della L. 64/'74, e della D.G.R. n. 4636 del 12/10/1982 necessaria solo nel caso di concessioni ricadenti entro centri abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L. 445/1908 [18 bis];

6) ricevuta della richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 25 della L. 25/11/1962, n. 1684 ed ai sensi dell'art. 17 della L. 2/2/1974, n. 54 presentata presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio, soltanto se il Comune ricade in zona sismica ai sensi della L. 1684/1962 e della L. 64/1974 oppure se l'intervento ricade in zone nelle quali la relazione geologica prescrive l'edificazione con caratteristiche antisismiche.

La denuncia per la verifica delle prescrizioni di edilizia antisismica (si veda in proposito anche l'art. 69 del presente Regolamento Edilizio) è necessaria per tutti i tipi di concessione edilizia, ivi compresi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;

7) ricevuta della richiesta di autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici oppure della Soprintendenza archeologica, necessaria solo nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939;

8) ricevuta della richiesta di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel solo caso in cui il progetto comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

9) ricevuta della richiesta di altri nulla-osta od autorizzazioni di enti ed organi estranei all'Amministrazione comunale, nel solo caso di edilizia speciale, qualora le leggi specifiche lo richiedano.

[18] Nei comuni montani è sufficiente il 30% del reddito globale da lavoro ed il 30% del tempo di lavoro complessivo.

[18 bis] La Circ. R.E.R. n. 25310 del 9/12/1982 prevede che per il rilascio di tale autorizzazione alla domanda in bollo debbano essere allegati: una copia degli elaborati tecnici; una relazione tecnica contenente anche i necessari calcoli di verifica e una relazione geologico-geotecnica.

ART. 12 - Domande di autorizzazione da presentare al Sindaco contestualmente alla richiesta di concessione

Insieme alla domanda di concessione, il titolare deve presentare al Sindaco istanza volta ad ottenere le autorizzazioni indicate nel presente articolo ove le stesse siano necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o in rapporto ai vincoli gravanti sull'immobile oggetto di intervento.

Tali autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco oppure le richieste sono dal Sindaco stesso inoltrate all'autorità competente al rilascio.

1) Autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche, nere o provenienti da lavorazioni industriali.

Alla domanda di autorizzazione va allegata una documentazione tecnica diversa a seconda delle caratteristiche dell'intervento ed a seconda del recapito degli scarichi.

1a) Per gli insediamenti civili [19] da allacciare alla pubblica fognatura occorre una relazione dalla quale si evinca il numero di vani e di servizi igienici previsti dal progetto, con la specificazione del numero e del tipo degli scarichi (bagni, docce, W.C., lavelli, acque meteoriche, ecc.), o con la previsione degli abitanti insediabili.

1b) Per gli insediamenti civili [19] che non possono essere allacciati alla pubblica fognatura, oltre alla relazione di cui al punto precedente, occorre una relazione descrittiva delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale, della quantità di acqua da

prelevare nell'anno solare, della esatta ubicazione del punto di scarico, del suo recapito nonché, ove prescritto, il programma dettagliato di adeguamento degli scarichi ai limiti di accettabilità ed alle prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti nonché il relativo costo delle opere.

1c) Per gli insediamenti produttivi [20] allacciabili alla pubblica fognatura, occorre allegare:

- la planimetria descritta al punto 7 del precedente art. 10 con la localizzazione del punto di emissione e del pozzetto di campionamento di cui all'art. 9 della L. 319/1976;
- una relazione descrittiva dei processi tecnologici usati e delle materie impiegate;
- la quantificazione dei consumi idrici giornalieri ed annuali, distinti in consumi per la produzione e consumi per i servizi. Va anche quantificata l'acqua prelevata, riciclata e restituita, specificando la fonte di approvvigionamento relativa e l'uso a cui va destinato ogni tipo di acqua;
- una relazione indicante il volume, la periodicità, le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche degli scarichi;
- il progetto degli eventuali impianti di depurazione privati necessari per rendere gli scarichi compatibili con il tipo di depurazione centralizzato della fognatura pubblica.

1d) Per gli insediamenti produttivi [20] non allacciabili alla pubblica fognatura, oltre alla documentazione descritta al precedente punto 1c, occorre allegare:

- il progetto degli impianti di depurazione adottati, con la descrizione delle caratteristiche costruttive, di funzionamento e di gestione;
- un'illustrazione delle caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dell'effluente trattato e della natura del recapito.

1e) Per gli allevamenti zootecnici assimilabili ad insediamenti civili di cui al successivo art. 57 - nota 94) ter, i quali smaltiscono i liquami sul suolo agricolo (o con altro sistema) occorre allegare una relazione indicante:

- il numero ed il tipo di capi allevati e le tecniche di pulizia adottate;
- il consumo idrico giornaliero ed annuale e le relative fonti di approvvigionamento;
- le quantità di liquami prodotte giornalmente, il sistema di raccolta adottato, le caratteristiche urbanistiche e geologiche del sito nel quale sono localizzati i punti di raccolta, i possibili rapporti di tali punti di raccolta con la rete idrografica superficiale e profonda;
- la periodicità e le modalità di svuotamento dei contenitori dei liquami;
- la quantificazione della superficie agraria sulla quale è eventualmente effettuato lo spandimento, la distanza della stessa superficie dell'allevamento, la coltura a cui la stessa è destinata, le caratteristiche geomorfologiche, pedologiche ed urbanistiche della medesima;
- eventuali metodi di smaltimento alternativi allo spandimento su suolo agricolo (produzione di biogas, ecc.).

Indipendentemente dalle indicazioni del presente Regolamento Edilizio, è facoltà delle autorità locali competenti al controllo [21] degli scarichi richiedere l'ulteriore documentazione ritenuta necessaria a corredo della domanda di autorizzazione, anche in rapporto alle indicazioni di eventuali Piani di risanamento delle acque, Piani Territoriali Comprensoriali stralcio per il settore suinicolo, ecc.

L'autorizzazione agli scarichi idrici è rilasciata dall'autorità locale competente al controllo ai sensi degli art. 5, 6, 11 e 14 della citata L. 319/1976 e degli articoli 9 e 14 della L. 650/1979 prima del rilascio della abitabilità o della agibilità dell'opera [21].

Prima dell'autorizzazione definitiva, viene rilasciata dall'autorità competente un'autorizzazione provvisoria. Questa si intende concessa se non è rifiutata entro sei mesi dalla presentazione della relativa domanda.

In caso di mancato adeguamento ai diversi limiti previsti dalle norme vigenti, l'autorità competente è tenuta a revocare l'autorizzazione allo scarico.

2) Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939 e dell'art. 10 della L.R. 1/8/1978, n. 26 [22].

Tale autorizzazione è obbligatoria soltanto per i lavori concernenti immobili vincolati ai sensi delle due citate leggi di tutela dell'ambiente, sino alla data in cui il vincolo viene notificato (ai sensi dell'art. 6 della L. 1497/1939 oppure dalla data di pubblicazione degli elenchi delle località vincolate (ai sensi dell'art. 2 della medesima L. 1497/1939).

Alla richiesta di autorizzazione va allegata la documentazione stabilita dalle specifiche norme di P.R.G. oppure, nel caso che queste non forniscono disposizioni particolari, va allegata la documentazione descritta nella Circolare Regionale n. 7918 del 17/8/1978 (cioè una documentazione concernente le caratteristiche idro-geo-pedologiche dei luoghi, le caratteristiche vegetazionali e climatiche, nonché il rilievo aereo fotogrammetrico). La suddetta documentazione va prodotta in tre copie: una di queste copie resta negli archivi comunali, una va restituita al richiedente ed una viene trasmessa per conoscenza alla Regione.

La autorizzazione in questione è rilasciata dal Consiglio Comunale [23] sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi dell'articolo 10 della citata L.R. 26/1978 (si veda in proposito l'art. 31 del presente R.E.), prima del rilascio della concessione edilizia.

E' fatto assoluto divieto di modificare gli immobili vincolati come bellezze naturali ai sensi delle leggi citate al presente punto 2 in assenza della autorizzazione di cui al precedente comma.

3) Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1925. Questa autorizzazione è obbligatoria per i soli territori vincolati a scopo forestale e idrogeologico.

La domanda, corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere la concessione edilizia, viene consegnata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni, all'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale, che rilascia l'autorizzazione sentito il competente Ufficio del Genio Civile. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai punti 2 e 3 deve precedere il rilascio della concessione.

[19] Gli insediamenti civili sono quelli specificati all'art. 57 del presente R.E.: la natura di tali insediamenti è accertata dall'autorità comunale.

[20] Gli insediamenti produttivi sono quelli specificati all'art. 53 di questo R.E.: la natura di tali insediamenti è accertata dall'autorità comunale.

[21] Per l'individuazione delle autorità competenti ai vari controlli, a seconda del tipo di recapito dello scarico o del tipo di insediamento, si rimanda all'art. 56 di questo R.E.

[22] Si veda in proposito anche l'art. 31 del presente R.E.

[23] Oppure dalla Giunta Comunale se il Consiglio Comunale, con apposita delibera, ha provveduto espressamente a delegarle la maceria attinente la tutela ambientale.

ART. 13 - Procedure per l'esame della richiesta di concessione. Pareri

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli 9, 10, 11 e 12, va presentata al Comune, il quale rilascia apposita ricevuta, con data di arrivo e con numero di protocollo. Oltre all'avvenuta consegna della domanda di concessione, tale ricevuta deve attestare esplicitamente la consegna dei seguenti atti, eventualmente necessari in relazione alle caratteristiche dell'opera:

1) la documentazione tecnica inerente all'impianto termico (copia della quale, convalidata dal Comune, va subito restituita al richiedente la concessione, il quale deve conservarla in cantiere per esibirla in sede di controllo o di collaudo);

2) la documentazione tecnica relativa all'isolamento termico;

3) la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche;

- 4) la domanda di autorizzazione agli scarichi idrici;
- 5) la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978, per le cose sottoposte a tutela delle bellezze naturali;
- 6) la domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/26.

L'Ufficio Tecnico comunale istruisce per iscritto le domande di concessione in ordine di presentazione, verificando: la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., dell'eventuale P.P.A., del R.E., dell'eventuale piano urbanistico attuativo del P.R.G.

(inteso ai sensi degli articoli 20, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/1978); la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento; la conformità del progetto alle norme tecniche di buona costruzione di cui all'art. 4 della L. 1684/1962; la compatibilità del progetto con i vincoli esistenti.

L'Ufficio Tecnico comunale, inoltre, in base alle caratteristiche del progetto ed in base alle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia, calcola l'incidenza del contributo da corrispondere in sede di rilascio della concessione ai sensi dell'art. 3 e della L. 10/1977. (Le modalità per il calcolo di tale contributo sono descritte agli articoli 17 e 18 di questo R.E.).

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli 9, 10, 11, 12, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il Sindaco ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di trasmissione della documentazione mancante. La richiesta di integrazione degli atti può essere fatta una sola volta. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro novanta giorni dalla data della richiesta del Sindaco, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che il Sindaco debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico comunale, il Sindaco richiede contestualmente, sulla domanda di concessione:

- 1) il parere della Commissione Edilizia comunale descritta all'art. 28 del presente R. E. [24]
- 2) il parere della Commissione consultiva per le zone agricole descritta agli artt. 32 e 33 di questo R.E. [25]
- 3) il parere dell'Ufficiale Sanitario [26];
- 4) il parere del Veterinario Comunale [27].

Nel caso in cui la richiesta di concessione riguardi immobili vincolati ai sensi della L. 1497/1939 o della L.R. 26/1978, il Sindaco trasmette la domanda di autorizzazione di cui al punto 2 del precedente art. 12 alla Commissione Edilizia integrata descritta al successivo art. 31 di questo Regolamento [28].

Il Sindaco trasmette la eventuale documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche al Comitato Regionale per l'Inquinamento Atmosferico istituito ai sensi dell'art. 5 della L. 615/1966, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio della autorizzazione alla costruzione degli impianti.

Prima di rilasciare la concessione, il Sindaco, oltre a verificare l'esistenza dei pareri di cui al quinto comma di questo articolo, delle eventuali autorizzazioni di cui ai commi sesto e ottavo, della eventuale Delibera di Consiglio Comunale di cui al settimo comma di questo articolo, deve verificare l'esistenza delle autorizzazioni e del nulla-osta seguenti ove necessari:

- a) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco ai sensi della legge 1570/1941;
- b) autorizzazione del Responsabile del Servizio Provinciale Difesa del Suolo necessaria soltanto se si tratta di opere da eseguire in abitati da consolidare ai sensi della legge 445/1908;
- c) autorizzazione di cui all'art. 18 della L. 64/1974 [29];

- d) autorizzazione della Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici o della Soprintendenza archeologica, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939;
- e) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria soltanto per la eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alla rispettiva competenza;
- f) nulla-osta del Consiglio Comunale necessario per le concessioni edilizie in deroga di cui al successivo art. 51 di questo Regolamento;
- g) autorizzazione di cui al punto 3 del precedente articolo 12 ove occorra;
- h) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione Comunale e necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.

Ai sensi dell'art. 8, 3° comma della L. 94/1982 le autorizzazioni, i nulla-osta, i visti ed ogni altro atto previsto dalle norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della concessione a edificare, qualora non intervengano entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assentiti.

La domanda di concessione deve comunque essere corredata dei provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le spese da eseguire siano stati assentiti con le modalità di cui al comma precedente.

Nel caso di opere pubbliche di competenza comunale, il Sindaco invia il progetto, corredato dei pareri della Commissione Edilizia ed eventualmente degli altri organi consultivi comunali, al Consiglio Comunale per l'approvazione e per l'assunzione dell'impegno di spesa.

Nel caso di opere da eseguirsi da parte delle Amministrazioni dello Stato soggette al parere di conformità di cui all'art. 29 della L. 1150/1942 e all'art. 81 del D.P.R. 24/7/1977 n. 616 [30], le quali siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e del R.E. per quanto concerne la localizzazione ed il tracciato, il Sindaco invia il progetto redatto dall'Amministrazione statale competente d'intesa con la Regione corredato dei pareri della Commissione Edilizia ed eventualmente degli altri organi consultivi comunali, al Consiglio Comunale, che esprime il Parere richiesto ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 616/1977, e trasmette tale parere alla Regione.

[24] Il parere della C.E. è obbligatorio, ma non vincolante.

[25] Il parere della Commissione consultiva per le zone agricole è obbligatorio solo per le opere da realizzare nelle "zone omogenee E" di cui all'art. 40 della L.R. 47/1978, non è vincolante ed è integrativo, non sostitutivo, del parere della C.E. Il parere della Commissione Edilizia allargata per le zone agricole di cui agli artt. 32 e 33 di questo R.E. può invece sostituire la C. E.

[26] Il parere dell'Ufficiale Sanitario è obbligatorio ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie. Le eventuali decisioni del Sindaco difformi dal parere dell'Ufficiale Sanitario debbano essere esplicitamente motivate. Tale parere è formalmente consultivo, ma di fatto vincolativo in quanto risulta comunque vincolativo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità l'accertamento della mancanza di cause e fattori di insalubrità da effettuarsi da parte del medesimo Ufficiale Sanitario (vedi il successivo art. 46, comma 1° lettera e).

[27] Il parere del Veterinario Comunale è necessario soltanto per soggetti a vigilanza veterinaria ai sensi dell'art. 63 del T.U. delle leggi sanitarie.

[28] Il parere della C. E. integrata sostituisce quello della C. E. e viene fornito, oltre che al Sindaco per il rilascio della concessione, anche al Consiglio Comunale ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 della L.R. 26/1978.

[29] Solo nel caso di Comuni inclusi in zona sismica ai sensi della L. 1684/ 1962 o di interventi ricadenti in zone nelle quali la relazione geologica di P.R.G. prescrive l'edificazione con caratteristiche antisismiche.

[30] Tale parere va richiesto direttamente dall'Amministrazione statale interessata, tramite il Commissario del Governo.

ART. 14 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Esposti e ricorsi.
Silenzio-rifiuto. Silenzio-assenso. Ritiro della concessione

Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri interni ed esterni specificati al precedente art. 13, il Sindaco decide sulla domanda rilasciando oppure negando la concessione.

La decisione del Sindaco deve essere notificata al richiedente la concessione entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda di concessione (oppure, eventualmente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti ai sensi del quarto comma del precedente art. 13).

Nell'atto di notifica del rilascio della concessione vanno indicate:

- la quota di contributo relativo al costo di costruzione ed alle spese di urbanizzazione (si vedano in proposito gli articoli 17 e 18 di questo R.E.) da corrispondere al momento del ritiro della concessione;
- i termini per la rateizzazione del residuo contributo (si vedano ancora i citati articoli 17 e 18);
- il termine entro il quale vanno iniziati i lavori per i quali si è ottenuta la concessione (si veda quanto specificato in proposito all'art. 22 ed all'art. 34 di questo R.E.).

Qualora il Sindaco decida di negare la concessione, deve ugualmente emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

La concessione deve essere ritirata entro 60 giorni dalla data della notifica, pena la sua decadenza. La Giunta Comunale può decidere con apposita delibera una proroga, nel caso in cui questa venga richiesta prima dello scadere del suddetto termine e nel caso in cui esistano validi motivi che impediscono il ritiro della concessione; tale proroga non può tuttavia eccedere i 120 giorni.

Al momento del ritiro della concessione vanno anche consegnate le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo, proporzionalmente all'importo dell'opera progettata, a favore della Cassa di Previdenza alla quale è iscritto il progettista che ha firmato il progetto (L. 3/3/1958, n. 179 art. 24).

Se il Sindaco non si pronuncia in alcun modo sulla domanda, (fatto comunque salvo il diritto di tutela giurisdizionale) entro venti giorni dalla data di scadenza del termine in cui il Sindaco è tenuto a pronunciarsi ai sensi di legge (si veda il secondo comma di questo articolo), l'interessato può avanzare istanza al Presidente del Comprensorio competente per territorio contro il silenzio-rifiuto del Sindaco. [31]

Entro quindici giorni dal ricevimento della predetta istanza, il Presidente del Comprensorio invita il Sindaco a pronunciarsi nel termine massimo di quindici giorni.

Scaduto inutilmente anche questo termine, il Presidente del Comprensorio procede alla nomina di un Commissario ad acta per il pronunciamento entro congruo termine sulla domanda dell'interessato. Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati. Qualsiasi cittadino può presentare esposto al Presidente del Comprensorio contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei piani urbanistici.

Al Comitato Comprensoriale è attribuito l'esercizio dei poteri di cui agli artt. 26 (Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore) e 27 (Annullamento di autorizzazioni comunali) della L. 1150/1942 ai sensi dell'art. 7, 2° comma, punto 5) della L.R. 47/78 [32].

Per quanto attiene alle concessioni edilizie per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, valgono le

norme transitorie previste dalla L. 25/3/1982, n. 94: in particolare, fino al 31 dicembre 1984, la domanda di concessione ad edificare per gli interventi di cui al presente comma si intende accolta qualora entro 90 giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato in cui viene negato il rilascio. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della L. 10/1977, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali. La domanda di concessione di cui al presente comma deve essere corredata dei provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati assentiti con le suddette modalità.

Ai sensi dell'art. 8 della L. 94/1982 i Comuni con popolazione superiore a trentamila abitanti sono tenuti a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. La domanda di concessione che il progettista attesti, anche ai sensi dell'articolo 373 del codice penale, conforme al certificato previsto dal presente comma, si intende assentita qualora entro novanta giorni non venga comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al comma. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda. Anche nel caso di mancato rilascio del certificato alle domande di concessione si applicano le disposizioni di cui al comma precedente.

Prima di procedere all'annullamento delle concessioni assentite ai sensi dei due commi precedenti, l'autorità competente deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, assegnando un termine non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni per provvedere alle modifiche richieste.

In ogni caso il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

[31] I ricorsi giurisdizionali contro il provvedimento con il quale la concessione viene data oppure viene negata, contro il "silenzio-rifiuto" del Sindaco, contro la determinazione o la liquidazione del contributo stabilito dall'art. 3 della L. 10/1977 sono devoluti alla competenza del Tribunale Amministrativo Regionale. Il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale va presentato entro sessanta giorni dalla data della notifica della decisione del Sindaco o dalla data del verificarsi del "silenzio-rifiuto".

[32] In particolare, le funzioni corrispondenti sono esercitate dal Presidente del Comitato Comprensoriale ai sensi dell'art. 7, 3° comma della L.R. 47/78 e le concessioni edilizie (nonché le deliberazioni e i provvedimenti comunali) che autorizzano opere non conformi a prescrizioni di strumenti urbanistici, o che in qualsiasi modo costituiscano violazioni alle prescrizioni stesse, sono annullati dall'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 47/78. Tale annullamento deve essere effettuato qualora sussistano motivi di pubblico interesse.

ART. 15 - Caratteristiche dell'atto di concessione

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione [33]. (Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e con il visto del Sindaco, viene restituita al concessionario al momento del ritiro della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico comunale);
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi della dichiarazione o del documento attestante il titolo del richiedente ad ottenere la concessione (vedi art. 9 del presente R.E.);
- 6) gli estremi di adozione e di approvazione del vigente P.R.G., del P.P.A., dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione fosse subordinata;
- 7) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali sono state determinate entità e modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ai sensi della legge 10/1977 ed ai sensi delle Delibere del Consiglio della Regione Emilia-Romagna n. 1098 del 26/7/1977, n. 1706 del 26/7/1978, n. 1871 del 6/12/1978);
- 8) la data del parere e la sintesi del giudizio espresso:
 - dalla Commissione Edilizia Comunale;
 - dalla Commissione Consultiva per le zone agricole (nei casi in cui è dovuto ai sensi di legge);
 - dall'Ufficiale Sanitario comunale;
 - dal Veterinario Comunale (nei casi in cui è necessario ai sensi di legge).

Qualora il Sindaco non ritenga di conformare le proprie decisioni a quelle degli organi consultivi sopraelencati dovrà motivare la propria decisione e dovrà espressamente ed inequivocabilmente dichiarare il reale parere espresso dagli organi consultivi stessi;

9) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie [34] in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;

10) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati.(compresa comunque entro tre anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori ovvero della lettera raccomandata con la quale il concessionario comunica al Comune l'organizzazione del cantiere). (Si veda anche l'art. 22 di questo R.E.)

Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma dell'art. 22 del presente Regolamento. La concessione deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sulla edilizia esistente (si vedano in proposito gli artt. 22, 34 e 39 di questo R.E.).

11) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e secondo le modalità fissate dall'art. 18 di questo Regolamento Edilizio;

12) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e secondo quanto specificato all'art. 17 di questo R.E.;

13) la dimensione e la identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Vanno anche specificate le modalità per la cessione al Comune di dette aree. (Si veda l'art. 40 di questo R.E.);

14) le destinazioni d'uso ammesse e la superficie relativa a ciascuna destinazione d'uso. Per la destinazione residenziale vanno indicate la superficie utile abitabile e la superficie complessiva ammessa (tali superfici vanno calcolate come specificato ai punti 2 e 4 dell'art. 79 di questo R.E.); per la destinazione produttiva va indicata la superficie utile (calcolata secondo il punto 1b dell'art. 79 già citato); per le destinazioni terziarie va indicata la superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (intesa come al punto 5 dell'art. 79), per gli impianti turistici all'aperto va indicata l'area di intervento (come indicato all'art. 79, punto 6);

15) le clausole relative all'ipotesi del cambiamento della destinazione d'uso nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, in conformità a quanto disposto dall'art. 10 della legge 10/1977;

16) le sanzioni da adottarsi in conformità dei disposti dell'articolo 15 della L. 10/1977 nel caso in cui il concessionario non rispetti gli obblighi stabiliti nella concessione.

Ove necessaria ai sensi di quanto specificato ai successivi articoli 19, 20 e 21 di questo R.E., fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto specificato nei medesimi articoli. La convenzione può anche essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo descritto nei citati articoli.

E' anche opportuno che la concessione richiami l'obbligo a carico del titolare [35]

- di comunicare al Comune, con lettera raccomandata, l'organizzazione del cantiere, richiedendo nel contempo l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello;

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di comunicare con raccomandata la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore;

- di richiedere le visite di controllo;

- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;

- di comunicare l'ultimazione dei lavori;

- di richiedere l'autorizzazione di abitabilità e usabilità.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Sindaco, sentiti i propri organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di R.E. o di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con il medesimo provvedimento con il quale rilascia la concessione edilizia, il Sindaco autorizza anche la costruzione degli impianti di smaltimento degli scarichi idrici il cui controllo è di sua competenza ai sensi dell'art. 6 della Legge 319/1976 ed ai sensi dell'art. 9 della L. 650/1979. Tale autorizzazione viene data dopo aver sentito l'Ufficio Tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario e può contenere eventuali prescrizioni e

condizioni necessarie per la tutela dell'igiene pubblica [36].

Con la concessione, ove sia necessario ai sensi di quanto specificato al precedente art. 10, il Sindaco approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici [37]. Tale approvazione deve essere esplicita, deve contenere le eventuali richieste fatte dal C.R.I.A. e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato [38]. Sulla base delle concessioni edilizie rilasciate, l'Ufficio Tecnico Comunale aggiorna le statistiche relative all'attività edilizia comunale (cartografie e dati qualitativi e quantitativi) anche ai fini del censimento ISTAT ed ai fini di cui all'art. 4 della L. 457/1978.

[33] Per le concessioni fruenti delle agevolazioni di cui alla L. 457/1978 deve essere esplicitamente richiamata l'osservanza delle norme tecniche di cui agli articoli 16 e 43 di detta legge.

[34] Cfr. in proposito i precedenti articoli 12 e 13.

[35] Gli obblighi del concessionario dovranno essere soddisfatti secondo le procedure definite al Capitolo V della parte I di questo R.E.

[36] Tutti gli impianti di smaltimento degli scarichi idrici, però, ivi compresi quelli che hanno avuto dal Sindaco la suddetta autorizzazione alla costruzione, prima di essere usati, debbono ottenere l'autorizzazione all'esercizio da parte delle autorità competenti ai sensi della citata L. 319/76, come specificato anche agli articoli 56, 57 e 58 di questo R.E.

[37] L'approvazione del progetto relativo agli impianti di abbattimento non esime dall'obbligo di ottenere l'autorizzazione del Sindaco all'esercizio degli impianti stessi, ai sensi dell'art. 5 del medesimo D.P.R. 322/1971.

[38] Vedi in proposito il punto 15 del precedente art. 10.

ART. 16 - Concessione per l'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere e per l'estrazione di materiale lapideo in alveo

Ai sensi della lettera a) dell'art. 4 di questo R.E. chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e in torbiere deve richiedere apposita concessione al Comune. Tale concessione, in conformità con l'art. 6 della L.R. 2/5 1978 n. 13, può essere sostituita da autorizzazione, avente peraltro medesime caratteristiche e procedure approvative. Le norme che regolano il rilascio della concessione, nonché il numero e il tipo degli elaborati richiesti, sono previste dal Piano comunale delle Attività Estrattive (P.A.E.) vigente e/o dalle N.T.A. del P.R.G. che regolano le attività estrattive, redatti in conformità con il Piano Stralcio Comprensoriale Cave e Torbiere.

L'apertura di nuove cave può essere concessa solo in presenza di un P.A.E. comunale vigente. In presenza di un P.A.E. solo adottato può essere rilasciata la autorizzazione provvisoria di cui all'art. 5 della L.R. 13/1978. In mancanza di un P.A.E. comunale, può essere rilasciata solo l'autorizzazione provvisoria di cui all'art. 23 della medesima legge. La domanda di concessione per l'esercizio di attività estrattive, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione) e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma dello stesso.

I documenti attestanti il titolo, da allegare alla domanda, sono quelli descritti all'art. 9 di questo R.E. Quando il richiedente sia una società od un ente occorre quanto specificato al penultimo comma del citato art. 9.

Alla domanda di concessione, prima del rilascio della medesima, vanno anche allegati i seguenti documenti:

- autorizzazione del Comprensorio competente per territorio (necessaria solo se la cava è situata in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267);
 - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali;
 - autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 74/1974 [39];
 - nel solo caso in cui l'apertura della cava costituisca deroga a servitù militare di cui alla L. 898/1976, autorizzazione alla deroga del Comando Militare Territoriale competente.
- Insieme alla domanda di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva, nel caso che l'intervento interessi zone soggette a vincolo in base alla legge 1497/1939, va presentata domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 e della L.R. 26/1978: tale autorizzazione viene rilasciata secondo le procedure stabilite all'art. 12, punto 2) di questo R.E.

Il Comune, entro 45 giorni dalla data di ricevimento, trasmette la domanda di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva ed i relativi elaborati tecnici ed amministrativi alla Commissione Consultiva Comprensoriale per le cave e le torbiere, istituita con leggi regionali 8/1976 e 13/1978. In caso di mancanza della Commissione Consultiva Comprensoriale, il Sindaco si avvale del parere della Commissione Consultiva Regionale per le cave e le torbiere istituita a norma delle già citate leggi regionali n. 8/1976 e 13/1978.

Insieme alla concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva, nel caso in cui il terreno sul quale è situata la cava sia soggetto a vincolo di tutela delle bellezze naturali viene rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 26/1978. Tale atto potrà anche contenere limitazioni e prescrizioni particolari ai sensi dell'art. 11 della L. 1497/1939.

Copia del provvedimento autorizzativo deve essere inviata a cura del richiedente al Distretto Minerario quale denuncia di esercizio ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9/4/1969 n. 128.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Per le escavazioni e le estrazioni di materiali lapidei dagli alvei dei corsi di acqua, nelle spiagge e fondi lacuali deve essere presentata domanda di nulla-osta al Comune e di concessione agli Uffici del Genio Civile competente [40], allegando una documentazione tecnica costituita da una planimetria della zona interessata alle escavazioni, con sezioni trasversali e profili longitudinali in congruo numero ed in scala adeguata in cui siano evidenziati lo stato di fatto della zona e la parte di materiale da estrarre.

Il Genio Civile, nel provvedimento autorizzativo (decreto di concessione che rilascia previo il nulla-osta del Comune interessato), fissa le modalità e i tempi per l'escavazione, nonché il canone da versare e le quantità di materiale estraibili.

[39] Tale autorizzazione deve essere richiesta solo se il territorio interessato ricade in zona sismica.

[40] Secondo la Circolare della Regione Emilia-Romagna N. 5855 del 12/6/1978, le escavazioni nei tratti di fiume con opere di quarta e quinta categoria sottostanno all'autorizzazione regionale (Uffici Regionali del Genio Civile), mentre le escavazioni nei

tratti di fiume con opere di seconda e di terza categoria sottostanno all'autorizzazione statale (e sono affidate alla competenza del Magistrato per il Po di Parma).

ART. 17 - Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977, la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Per il contributo commisurato al costo di costruzione, si rimanda al successivo art. 18 del presente R.E.

Il pagamento del contributo relativo alle opere di urbanizzazione non esime dall'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle per la urbanizzazione secondaria, nella misura prestabilita dalle norme attuative del P.R.G. vigente, in quanto il contributo si riferisce alle spese di realizzazione delle opere e non a quelle di acquisizione delle aree. Per tutto quanto riguarda il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione si vedano i successivi paragrafi del presente articolo.

1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1a) Sono opere di urbanizzazione primaria (U1), ai fini dell'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10, le opere sottoelencate, per la parte posta a diretto servizio dell'insediamento oggetto di concessione:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma diretto servizio dell'insediamento.

1b) Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2), ai fini dell'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

1c) Sono opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) provenienti da costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, quelle definite con apposita delibera di Consiglio Comunale in attuazione dei disposti della legge 10/1977.

1d) Sono opere necessarie alla sistemazione dei luoghi (S), ove ne siano state alterate le caratteristiche in conseguenza dell'insediamento di una delle attività produttive citate al precedente comma 1c), quelle definite in apposita Delibera di Consiglio Comunale.

2 - PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

2a) L'incidenza per ogni unità di superficie del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione U1 + U2 viene determinata con apposita Delibera di Consiglio Comunale e con i successivi aggiornamenti della medesima delibera a seconda della destinazione d'uso del fabbricato (residenziale, produttiva o terziaria), a seconda del tipo di intervento (nuova costruzione N.C. o recupero dell'esistente R.E.) a seconda della zona omogenea di P.R.G. nella quale l'intervento è effettuato, oppure ancora, se si tratta di edilizia in aree P.E.E.P., a seconda del tipo di finanziamento dell'intervento o del soggetto attuatore del medesimo.

2b) L'incidenza per unità di superficie (mq) dell'onere relativo al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) è determinata con apposita Delibera di Consiglio Comunale (e successivi aggiornamenti) sulla base delle tariffe regionali definite ai sensi degli articoli 16 e 17 della legge 10/5/1976 n. 319, tenendo conto del tipo di attività produttiva e del relativo carico inquinante.

2c) L'incidenza unitaria dell'onere relativo alla sistemazione dei luoghi (S), ove ne siano state alterate le caratteristiche, è determinata con apposita Delibera di Consiglio Comunale (e successivi aggiornamenti) tenendo conto dei vari tipi di attività produttive.

3 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

3a) Per gli insediamenti di edilizia residenziale, per le residenze turistiche, per i centri direzionali, per le attività di commercio al dettaglio, per l'artigianato di servizio, per le attività turistiche, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo, per le attività terziarie, il contributo si calcola applicando le quote unitarie stabilite dal Comune ai sensi del precedente paragrafo 2 alla superficie utile abitabile (S.u.a.) oppure alla superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (S.a.t.) (entrambe le dette superfici vanno intese e misurate come all'art. 79 di questo R.E.).

3b) Per gli insediamenti relativi alle attività produttive, per le industrie di trasformazione e per gli impianti zootecnici non direttamente collegati alla impresa agricola singola od associata [41], per le attività alberghiere o termali, per il commercio all'ingrosso, per i trasporti e per i centri intermodali, il contributo si calcola applicando le quote unitarie stabilite dal Comune ai sensi del precedente paragrafo 2, alla superficie utile (SU) intesa e computata come specificato al punto 1b dell'art. 79 del presente Regolamento.

3c) Per gli insediamenti relativi ad attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto nonché per gli impianti sportivi, il contributo si calcola applicando le quote unitarie, definite dal Comune come specificato al precedente paragrafo 2, all'area di insediamento (A.i.) intesa come al punto 6 dell'art. 79 del presente R.E.

3d) Per gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia soggetti a concessione edilizia, nel caso in cui detti interventi non aumentino il carico urbanistico (C.U.), cioè non comportino aumento della superficie utile e/o variazione nella destinazione d'uso, e nel caso in cui interessino solo parti interne, la superficie alla quale applicare gli oneri unitari per calcolare il contributo è convenzionalmente determinato in misura pari alla superficie della sezione orizzontale delle strutture di nuova costruzione.

Nel caso in cui gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia soggetti a concessione edilizia senza aumento del C.U. riguardino intere unità immobiliari, invece, la superficie alla quale si applicano gli oneri unitari è la superficie utile abitabile [42] (per la destinazione residenziale) o la superficie

per attività turistiche commerciali e direzionali [43] (per le destinazioni terziarie) o la superficie utile [44] (per le destinazioni produttive).

3e) Sempre per gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia soggetti a concessione edilizia, ma nel caso in cui comportino aumento del carico urbanistico, la superficie alla quale vanno applicati gli oneri unitari determinati dal Comune ai sensi del precedente paragrafo 2 è quella della parte aggiunta all'edificio esistente. Nel caso di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia soggetti a concessione edilizia estesi anche alla parte preesistente, la superficie alla quale si applicano gli oneri unitari a seconda della destinazione d'uso è la superficie utile abitabile [42] o la superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali [43] o la superficie utile [44] totale risultante (preesistente e nuova aggiunta).

4 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

4a) Per le opere di urbanizzazione primaria (U1), il contributo è dovuto:

- in ogni intervento edilizio diretto, per le opere mancanti;
- per gli interventi soggetti a concessione descritti alla lettera b) dello art. 9 della L. 10/1977;
- per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato effettuati da soggetti aventi regolare titolo;
- per gli interventi compresi in piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

il contributo non è dovuto:

- nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune, tutte le opere mancanti;
- per gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi dell'art. 8 della L. 765/1967 (cioè prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977);
- per gli interventi di cui alle lettere a), c), d) (soggetti a concessione), f) e g) dell'art. 9 della L. 10/1977;

il contributo è dovuto solo parzialmente:

- nel caso in cui il concessionario attui direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune, parte delle opere mancanti. In tal caso il Comune applicherà un contributo corrispondente solo alle opere non direttamente realizzate dal concessionario, utilizzando per far ciò i criteri di scomposizione dell'onere approvati con apposita Delibera di Consiglio Comunale in conformità con quelli illustrati nella Delibera di Consiglio Regionale 1706/1978, modificata con Delibera 1871/1978.

In concessionario deve comunque cedere al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti.

4b) Per le opere di urbanizzazione secondaria (U2) il contributo è dovuto:

- per ogni intervento diretto;
- per gli interventi soggetti a concessione di cui alla lettera b) dell'art. 9 della L. 10/1977;
- per gli interventi effettuati su immobili di proprietà dello Stato da soggetti aventi regolare titolo;
- per gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- per gli interventi effettuati dai singoli concessionari finali su aree incluse in piani particolareggiati di iniziativa privata (definiti all'art. 80 del presente R.E.), in misura pari alla differenza tra l'onere pagato dal soggetto attuatore dello stesso P.P. e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche adottate in attuazione della L. 10/1977 e delle conseguenti disposizioni regionali, fatte comunque salve le lottizzazioni

approvate prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977, per le quali restano fermi gli oneri di urbanizzazione a suo tempo convenzionati ai sensi dell'art. 3 della L. 6/8/1968, n. 765; il contributo non è dovuto:

- per gli interventi di cui alle lettere a), c), d) (soggetti a concessione), f) e g) dell'art. 9 della L. 10/1977;
- nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte le opere mancanti, secondo le modalità fissate dal Comune;

il contributo è dovuto solo parzialmente:

- nel caso in cui il concessionario attui direttamente, secondo le modalità prefissate dal Comune, solo una parte delle opere di U2. In tal caso il Comune applicherà un contributo corrispondente solo alle opere non direttamente realizzate dal concessionario, utilizzando per far ciò i criteri di scomposizione dell'onere approvati con apposita Delibera di Consiglio Comunale in conformità con quelli illustrati nella Delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978, modificata con Del. n. 1871/1978.

Il concessionario deve comunque cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prestabilita dalle norme attuative del vigente Piano Regolatore Generale, anche in caso di esenzione dall'onere.

5 - POSSIBILITA' DI VARIAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

In base ad apposita Delibera di Consiglio Comunale:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti:
 - a) al 25% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche comunali nel caso di restauro scientifico su edifici vincolati a tale intervento dalla disciplina particolareggiata di P.R.G. oppure vincolati ai sensi della L. 1089/1939;
 - b) al 30% dei medesimi valori per gli impianti fissi coperti destinati al ricovero di materiali e/o macchine connesse all'esercizio delle imprese. L'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti;

- i soli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere ridotti:

- e) all'80% per gli impianti relativi ad attività artigianali realizzati da enti pubblici o da privati associati in aree soggette ad intervento urbanistico preventivo (ad esclusione dei P.I.P. di cui all'art. 27 della L. 865/1971);

d) al 50% per gli impianti relativi ad attività commerciali svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti associati, purché comprese nei Piani di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva di cui alla legge 11/6/1971, n. 426 e previo parere della Commissione di cui alla suddetta legge;

e) al 50% per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da società o da imprese in cui la partecipazione pubblica sia almeno pari al 50%;

f) del 20% del valore complessivo determinato in base alle tabelle parametriche per gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto termico (riscaldamento e/o produzione acqua calda) ad energia solare. (Per tali impianti si rimanda anche all'art. 63 di questo R.E.);

g) del 10% del valore complessivo per gli interventi non residenziali dotati di impianto termico (riscaldamento e/o produzione acqua calda) ad energia solare.

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico dello Stato, gli oneri di urbanizzazione (U1 + U2) non possono comunque essere superiori al 10% del costo complessivo dell'intervento localizzato.

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli articoli 7 ed 8 della

legge 10/1977 non compresi nei P.E.E.P. (con esclusione degli edifici unifamiliari), gli oneri di U2 sono ridotti all'80% a condizione che gli alloggi non superino i mq. 105 di superficie utile abitabile (definita ai sensi del successivo art. 79 del presente R.E.). Ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982, per le opere da realizzarsi da soggetti che costituiscono per realizzare la propria prima abitazione, il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione di cui al successivo art. 18) è dovuta nella misura pari a quella stabilita per l'edilizia pubblica, a condizione che le caratteristiche di tale abitazione corrispondano ai requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della L. 457/1978 e inoltre che sia stipulata con il Comune una convenzione mediante la quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora non si adempia, decade dal beneficio ed il Comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto.

6 - VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Le modalità di pagamento del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione sono definite con apposita Delibera di Consiglio Comunale in conformità con le prescrizioni di cui al punto 1.8 della Delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978, modificata con Del. N. 1871/1978 [45].

Nel caso di rateizzazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, a garanzia del pagamento delle successive rate, prima del rilascio della concessione, il titolare dovrà prestare al Comune idonee garanzie, costituite da fideiussione bancaria o da polizza di importo pari al debito residuo.

L'importo della fideiussione bancaria o della polizza verrà ridotto, previo nulla-osta del Sindaco, in conseguenza del pagamento delle singole rate.

7 - SANZIONI

Il ritardo nel pagamento da parte del concessionario delle singole rate di contributo comporta:

- la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene entro i trenta giorni successivi alla data di scadenza;
- la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- l'aumento di un terzo del contributo dovuto, qualora il ritardo si protragga oltre il termine di cui al precedente periodo.

8 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I contributi di cui al precedente articolo vanno versati su apposito conto corrente presso la Tesoreria comunale e sono destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria oppure al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici oppure ancora all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione del Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G. (di cui all'art. 13 della L. 10/1977).

La consistenza del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, le forme per il pagamento dello stesso contributo, le sanzioni in caso di inadempienza del concessionario debbono fare parte integrante della concessione o della convenzione ad essa allegata (si vedano i successivi articoli 19, 20 e 21 di questo R.E.).

Eventuali Varianti alla normativa di competenza comunale di cui al presente articolo possono essere approvate dal Comune attraverso Delibera di Consiglio Comunale; il presente R.E. ne risulterà automaticamente e conformemente variato.

[41] Ai fini di cui al presente articolo, la definizione delle industrie di trasformazione di prodotti agricoli e degli allevamenti zootecnici non direttamente collegati all'impresa agricola singola o associata è in linea di principio indicata autonomamente dal Comune nell'ambito di apposita Delibera di Consiglio Comunale, la quale peraltro può convenientemente recepire le definizioni di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale dell'8/5/1980 anche se queste hanno finalità diverse (disciplina degli scarichi) - vedi art. 58 e nota 94 ter del presente R.E.

[42] E' la S.u.a. definita al punto 2 dell'art. 79 di questo R.E.

[43] E' la S.a.t. definita al punto 5 dell'art. 79 di questo R.E.

[44] E' la S.U. definita al punto 1.b dell'art. 79 di questo R.E.

[45] In base alla D.C.R. 1706/1978 e s.m., almeno il 50% del contributo deve essere versato al momento del rilascio della concessione; il debito residuo può essere frazionato al massimo in altre tre rate; l'ultima rata deve essere versata al momento della ultimazione dei lavori e comunque entro tre anni dalla data del rilascio della concessione.

ART. 18 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977, la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Per il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione vale quanto detto al precedente articolo 17.

Per il contributo commisurato al costo di costruzione vale quanto specificato ai successivi paragrafi del presente articolo.

1 - COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO

Per i nuovi edifici residenziali, anche se parzialmente destinati ad attività terziarie, il costo di costruzione unitario è determinato annualmente con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, sulla base del costo dell'edilizia agevolata.

Tale costo unitario base deve essere incrementato in rapporto alle dimensioni ed alle caratteristiche particolari dei fabbricati, secondo le modalità stabilite dal D.M. 10 maggio 1977, n. 801.

Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per gli edifici realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali, non si applicano le maggiorazioni previste dal citato D.M. 801/1977 per il costo di costruzione unitario degli edifici con caratteristiche superiori a quelle previste dalla L. 1/11/1965, n. 1179.

2 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

2a) Per i nuovi edifici residenziali di cui al precedente paragrafo 1 il costo di costruzione si determina applicando il costo unitario stabilito dal Decreto del Ministero LL.PP. alla superficie complessiva (S.c.) e/o alla superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (S.a.t.) qualora la S.a.t. non superi il 25% della S.u.a. (tali superfici sono definite all'art. 79 di questo Regolamento).

2b) Per i nuovi edifici destinati esclusivamente o particolarmente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo documentato dell'intervento, così come risulta dai progetti e dagli elaborati allegati alla domanda di concessione, qualora la S.a.t. superi il 25% della S.u.a.

2c) Per gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali nonché destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il costo di costruzione è determinato caso per caso sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione. All'uopo il Comune può anche utilizzare la TABELLA 1 contenuta nella Delibera di Consiglio Regionale 1706/1978, modificata con Delibera di Consiglio Regionale 1871/1978 [46].

3 - CASI DI ESENZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto:

- nel caso di concessioni relative ad impianti industriali o artigianali (sia diretti alla trasformazione di beni sia diretti alla prestazione di servizi); nel caso in cui il concessionario si convenzioni ai sensi o dell'art. 7 o della lettera b dell'art. 9 della L. 10/1977 (si veda in proposito l'art. 18 di questo R.E.);
- per le opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello Stato;
- per le concessioni gratuite elencate nell'art. 9 della L. 10/1977 e all'art. 21 di questo R.E.

4 - VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo corrispondente a quota parte del costo di costruzione è determinato in sede di rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune con apposita Delibera di Consiglio Comunale (e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere).

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE IN SEDE DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Per gli interventi di nuova costruzione e di recupero di edifici residenziali o destinati ad attività terziarie, la percentuale del costo di costruzione da corrispondere quale contributo in sede di rilascio della concessione è determinata con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

6 - SANZIONI

Nel caso di ritardo da parte del concessionario nella corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione (o di una delle rate in cui tale contributo è suddiviso) si applicano le stesse sanzioni specificate al punto 7 del precedente articolo 17 di questo R.E.

7 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I contributi di cui al presente articolo vanno versati su apposito conto corrente presso la Tesoreria del Comune e sono destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure al risanamento di complessi edilizi inclusi in centri storici oppure ancora all'acquisizione di aree da espropriare per la realizzazione del Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 13 della L. 10/1977. La consistenza del contributo commisurato al costo di costruzione, le modalità per il pagamento dello stesso contributo, le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza debbono formare parte integrante della concessione e della convenzione ad essa allegata (si vedano in proposito i successivi art. 19, 20 e 21 di questo R.E.). Eventuali varianti alla normativa di competenza comunale di cui al presente articolo possono essere approvate dal Comune attraverso Delibera di Consiglio Comunale; il presente R.E. ne risulterà automaticamente e conformemente variato.

[46] Nel presente R.E. si interpreta la disposizione sulla utilizzazione della suddetta tabella nel calcolo del costo di recupero degli edifici, con destinazione turistica, alberghiera, commerciale e direzionale di cui al punto 2.4 della D.C.R. 1098/1977 e s.m.

come possibilità data al Comune in analogia con il calcolo del costo di recupero degli edifici con destinazione residenziale di cui al punto 2.3 della stessa D.C.R.

ART. 19 - Concessioni convenzionate [47]

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli negli edifici esistenti, il contributo commisurato al costo di costruzione non deve essere corrisposto nel caso in cui il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione determinati in base ad apposita convenzione con il Comune. Tale convenzione deve essere redatta secondo lo schema adottato dal Consiglio Comunale in conformità a quello predisposto dalla Regione Emilia-Romagna con Delibera di Consiglio n. 1098/1977 e modificato con Delibere di Consiglio n. 1706/1978 e n. 1871/1978 di questo R.E. [48].

Può tener luogo della suddetta convenzione un atto unilaterale d'obbligo, con firma autenticata del titolare della concessione, predisposto secondo lo schema contenuto nella Delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978, modificata con Del. 1871/1978. La convenzione, oppure il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo, deve definire:

- a) le generalità del titolare della concessione edilizia e del soggetto rappresentativo del Comune con il quale il titolare stipula la convenzione (normalmente il Sindaco);
- b) gli estremi della domanda di concessione presentata;
- c) l'esatta identificazione catastale dell'area o dell'immobile oggetto di intervento;
- d) gli estremi di adozione e di approvazione del vigente P.R.G., del P.P.A., e dell'eventuale piano urbanistico attuativo al quale la concessione risultasse subordinata;
- e) gli estremi di adozione da parte del C.C. e di esame da parte del Co.Re.Co. della delibera con la quale sono determinate entità e modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- f) gli estremi della concessione rilasciata;
- g) una breve descrizione dell'intervento per il quale è stata rilasciata la concessione;
- h) l'entità del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le modalità per il versamento del medesimo e le garanzie finanziarie da prestare al Comune in caso di rateizzazione del medesimo contributo (il tutto deve risultare conforme a quanto specificato nel precedente art. 15 di questo R.E.);
- i) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi direttamente da parte del concessionario, le modalità per il controllo tecnico comunale sull'esecuzione delle medesime opere, le procedure ed i tempi per il trasferimento delle opere di urbanizzazione al Comune, dopo la loro realizzazione;
- l) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare [49] o da modificare; la relativa destinazione d'uso (attuale e di progetto), la relativa S.u.a. e/o S.a.t. [50];
- m) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto e di richiedere una nuova concessione per l'eventuale cambiamento delle medesime;
- n) la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, da farsi tenendo conto del costo delle aree, del costo della costruzione, del costo delle opere di urbanizzazione, delle spese generali (progettazione, direzione lavori, organizzazione del cantiere e collaudo), delle spese per eventuali prospezioni geognostiche, delle spese promozionali e commerciali, delle spese per gli oneri di preammortamento, ammortamento e prefinanziamento [51];
- o) la determinazione dei canoni di locazione;

- p) i criteri per la revisione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione degli alloggi;
- q) i criteri per la formazione dell'utenza finale;
- r) la durata della convenzione;
- s) le sanzioni a carico del concessionario in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

La stipula della convenzione di cui al presente articolo è obbligatoria nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi elencati all'art. 9 della L. 10/1977) compresi nel Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G. qualora l'istanza di concessione venga presentata oltre i termini di tempo fissati dal medesimo P.P.A. e fino all'approvazione del successivo P.P.A. Sono comunque fatte salve le norme transitorie di cui all'art. 6, 3° comma, lettera a) della L. 25/3/1982 n. 94 [52].

Convenzione e atto unilaterale d'obbligo, con la firma autenticata del concessionario, vanno trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario. Sia la convenzione sia l'atto unilaterale d'obbligo beneficiano della tassa fissa di registro, secondo quanto disposto dall'art. 2o della L. 28/1/1972 n. 10. Per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione valgono le norme di cui all'art. 9 della L. 94/1982 riportate nel precedente art. 17, punto 5, ultimo comma del presente R.E.

[47] Convenzione diversa, pur avendo analoghe finalità ed analoghi contenuti, dalla convenzione ex art. 35 della L. 865/1971.

[48] Nel caso in cui si tratti di edilizia convenzionata-agevolata di nuova costruzione, cioè di edilizia che beneficia dei mutui agevolati di cui alla legge 457/1978, oltre ai contenuti dello schema suddetto, dovranno essere anche rispettati i contenuti delle direttive emanate in proposito dal III Dipartimento della Regione Emilia-Romagna, con nota n. 11.956 del 28/11/1979.

[49] Nel caso in cui si tratti di edilizia di nuova costruzione convenzionata-agevolata dovranno essere rispettate anche le caratteristiche di cui alla nota regionale n. 11.956 del 29/11/1979.

[50] Definite rispettivamente al punto 2 ed al punto 5 dell'art. 73 di questo R.E.

[51] In proposito si rimanda anche ai chiarimenti forniti con la nota regionale n. 11.956/1979.

[52] Si tratta della disposizione che prevede il rilascio di concessioni e autorizzazioni per interventi di recupero relativamente ad aree non comprese nei P.P.A. fino al 31/12/1984.

ART. 20 - Concessioni onerose

Fatte salve le concessioni gratuite di cui al successivo articolo 21 del presente R.E., nei casi in cui il richiedente non opti per il convenzionamento di cui al precedente art. 19, la concessione è subordinata all'integrale corresponsione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità definite ai precedenti articoli 17 e 18 del presente R.E.

Anche in questo caso, il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione sia subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.

I suddetti impegni debbono contenere:

- 1) le generalità del titolare della concessione edilizia e del soggetto rappresentativo del

- Comune con il quale il medesimo stipula la convenzione (normalmente il Sindaco);
- 2) gli estremi della domanda di concessione presentata;
 - 3) l'esatta identificazione catastale dell'area o dell'immobile oggetto di intervento;
 - 4) gli estremi di adozione e di approvazione del P.R.G., del relativo P.P.A., dell'eventuale piano urbanistico attuativo al quale la concessione risultasse subordinata;
 - 5) gli estremi di adozione da parte del C.C. e di esame da parte del Co.Re.Co. delle delibere con le quali sono stati determinati gli oneri unitari di urbanizzazione e l'entità unitaria del contributo commisurato al costo di costruzione;
 - 6) gli estremi della concessione rilasciata;
 - 7) una breve descrizione dell'intervento per il quale è stata rilasciata la concessione;
 - 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione (determinata ai sensi del precedente articolo 18 di questo R.E.);
 - 9) l'entità del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, alle eventuali spese per il trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi (S) (il tutto determinato secondo quanto precisato all'art. 17 di questo R.E.);
 - 10) le modalità per il versamento dei predetti contributi e le garanzie finanziarie da prestare al Comune in caso di rateizzazione dei contributi;
 - 11) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione eventualmente da eseguirsi direttamente da parte del concessionario, le modalità per il controllo tecnico comunale sulla loro esecuzione, le relative garanzie finanziarie, le modalità per il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate;
 - 12) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare o da modificare, la relativa destinazione d'uso (attuale e di progetto) e la relativa S.c., S.u.a., S.a.t., o SU o A.i. [53];
 - 13) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso stabilite nel progetto approvato, di richiedere una nuova concessione nel caso di cambiamento della destinazione d'uso e, nel caso che il cambiamento della destinazione d'uso avvenga entro i dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori, l'obbligo di corrispondere il contributo relativo alla nuova destinazione. Il contributo va determinato facendo riferimento alle disposizioni vigenti al momento dell'intervento di variazione;
 - 14) le sanzioni a carico del concessionario nel caso di inadempienza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Ai sensi dell'art. 32 ultimo comma della L. 457/1978, nei Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (definiti nel precedente art. 8 di questo R.E.) di rilevante entità non altrimenti convenzionati ai sensi della L. 10/1977 o della L. 457/1978, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Ovviamente tutte le clausole contenute nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo debbono essere conformi alle disposizioni di legge, dei precedenti articoli di questo R.E. e delle delibere regionali e comunali adottate in materia. Convenzione e atto unilaterale d'obbligo vanno trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario. Sia la convenzione sia l'atto unilaterale d'obbligo beneficiano della tassa fissa di registro secondo quanto disposto dall'art. 20 della legge 28/1/1972 n. 10.

[53] Le suddette superfici, necessarie per il calcolo del contributo di concessione, vanno calcolate come specificato all'art. 79 di questo R.E.

ART. 21 - Concessioni gratuite

Nel caso di opere per le quali la concessione è gratuita ai sensi di legge, cioè completamente esente tanto dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione quanto dal contributo commisurato al costo di costruzione, la concessione stessa è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 17 di questo R.E. ovvero alla previsione da parte del Comune di attuare le medesime opere nel triennio successivo oppure ancora all'impegno da parte del concessionario a procedere all'attuazione delle urbanizzazioni contemporaneamente alla costruzione dell'opera.

Per gli interventi da realizzare in zona agricola, la concessione è subordinata all'esistenza delle sole opere di urbanizzazione primaria specificate nelle norme di attuazione del vigente P.R.G. oppure con apposita delibera. In mancanza, le opere di urbanizzazione primaria, ai fini di cui al precedente comma sono:

- a) le strade;
- b) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- c) la pubblica illuminazione.

Sono gratuite ai sensi dell'art. 9 della legge 10/1977 le concessioni relative a:

- a) opere da realizzare nelle "zone E" individuate dal vigente P.R.G., in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9/5/1975 n. 153. Per poter usufruire della concessione gratuita, il richiedente deve produrre la documentazione specificata al punto a) del paragrafo 3 dell'art. 11 del presente R.E. [54];
- b) interventi di ristrutturazione edilizia (definita ai sensi dell'art. 8 di questo R.E.) che non comportino aumento del carico urbanistico (C.U.) [55] purché convenzionati ai sensi del precedente articolo 19 di questo R.E. [56];
- c) interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento nella misura massima del 20% della superficie utile già esistente, degli edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, nonché quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella [56];
- d) interventi limitati a modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, oppure limitati alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative;
- e) interventi per impianti, per attrezzature, per opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici.
- f) opere da realizzare in attuazione di norme e provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Sono altresì gratuite le concessioni relative ad opere di edilizia funeraria, descritte al paragrafo e) del citato art. 4 di questo R.E.

Nel caso di concessioni relative ad opere di particolare o rilevante interesse, ferma restando la gratuità della concessione stessa, il Consiglio Comunale può decidere di

subordinare la concessione alla stipula di una convenzione o alla redazione di un atto unilaterale d'obbligo. Tali atti, oltre agli elementi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6, 7 del precedente articolo 20, debbono contenere:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche dalle opere da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di rispettare le suddette destinazioni d'uso e di attenersi alle disposizioni dell'art. 20 della L. 10/1977;
- le sanzioni per l'inosservanza da parte del concessionario degli obblighi stabiliti nella concessione.

Convenzione o atto unilaterale d'obbligo vanno trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario, beneficiando della tassa fissa di registro secondo quanto disposto dall'art. 20 della L. 10/1972.

[54] Sono invece onerose le concessioni relative ad opere da realizzarsi in zona agricola, ma non in funzione della conduzione delle aziende agricole (sempre che tali opere siano ammissibili in base alle norme attuative del vigente P.R.G. ed all'art. 40 della legge regionale n. 47/1978).

Sono pure onerose le concessioni relative a nuove costruzioni residenziali funzionali alla produzione agricola, ma avanzate da coltivatori diretti, proprietari o affittuari, che dedicano all'agricoltura una porzione del loro tempo lavorativo compresa tra 2/3 e 1/2 e che ricavano da tale attività una porzione del loro reddito globale da lavoro compresa tra 2/3 e 1/2. (Questi soggetti, per ottenere la concessione edilizia, debbono presentare la documentazione descritta al punto 2, lettera b, dell'art. 11 di questo R.E.).

[55] Cioè interventi che non comportino modifiche alla destinazione d'uso e variazioni in aumento alla S.u.a. di cui al punto 2 dell'art. 79 di questo R.E.

[56] Gli interventi di restauro e risanamento conservativo già previsti dalle lettere b) e d) dell'art. 9 della L. 10/1977, sono ora soggetti ad autorizzazione gratuita ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.94/1982.

ART. 22 - Decadenza della concessione. Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

Il termine per l'inizio dei lavori (data della raccomandata con la quale il concessionario notifica al Comune l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere) non può essere superiore ad un anno. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o usabile ai sensi dell'art. 46 del presente R.E., non può essere superiore a tre anni.

La concessione decade se entro 15 mesi dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale più breve fissato nell'atto di concessione stesso) non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra [57] oppure fino alla realizzazione delle opere indicate nella concessione. La diversa definizione dei lavori da eseguire entro l'anno può essere fatta solo quando le opere autorizzate abbiano particolari caratteristiche, quando non sia identificabile nel progetto il solaio del piano terra oppure quando si tratti di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche [58] in contrasto con la concessione stessa, ma soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se invece i lavori sono stati cominciati, la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade infine qualora i lavori non vengono ultimati entro il termine dei tre anni dalla data d'inizio (di cui al 1° comma del presente articolo) oppure entro il termine più breve fissato nell'atto di concessione.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia comunale, con un provvedimento motivato. Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecnico-costruttive oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, (di cui al 2° comma del presente articolo) indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione stessa o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Il Sindaco può rilasciare la nuova concessione solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento di eventuali maggiori oneri connessi alla concessione stessa, sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite. Il Sindaco rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la corresponsione integrale degli oneri connessi alla nuova concessione anche in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione. Se il concessionario ha a suo tempo usufruito delle agevolazioni consentite dall'art. 18 della L. 10/1977 "Norme transitorie" è dovuta, in caso di mancata ultimazione dei lavori nei termini fissati dalla concessione, una sanzione pari al doppio del contributo dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Fatti salvi i casi di decadenza elencati al presente articolo, nonché i poteri di autotutela giurisdizionale del Sindaco, la concessione è irrevocabile.

[57] Si intende il solaio, qualora esista, che regge il piano di calpestio del piano terra.

[58] Sono nuove previsioni urbanistiche: Piano Territoriale Comprensoriale, P.R.C. P.P.A., P.P. di iniziativa pubblica o privata, P.E.E.P., P.I.P., P.R., R.E.

ART. 23 - Trasferimento della concessione ad altro titolare

La concessione non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi (in questo ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione).

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 9 ed all'art. 11, punto 2 del presente R.E. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente articolo 22.

ART. 24 - Varianti e varianti essenziali al progetto approvato

Nel caso in cui prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione può presentare istanza di variante corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'Ufficio Tecnico comunale deve verificare tuttavia che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali (e simili) e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge (si vedano gli articoli 11 e 12 di questo R.E.).

Per il rilascio della concessione in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 13 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti agli artt. 14 e 22 di questo R.E.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al settimo comma del precedente art. 22.

Per varianti essenziali, anche agli effetti di cui all'art. 18 della L. 10/1977, si intendono quelle alla destinazione d'uso, alla superficie utile in misura non superiore al 2% e alla sagoma [59].

Ai sensi del dodicesimo comma dell'art. 15 della L. 10/1977, non si applicano le sanzioni di legge né si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, ma identificabili con varianti non essenziali ai sensi del precedente comma del presente articolo. In questo caso resta comunque al titolare della concessione l'obbligo di richiedere l'approvazione di una variante.

Per quanto riguarda il contributo (ad eccezione delle concessioni che beneficiarono delle esenzioni transitorie di cui alla L. 10/1977 e che sono soggette ai disposti dell'art. 18 di quella legge):

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare (ovvero il Comune dovrà restituire) la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello corrispondente alla nuova destinazione d'uso (secondo le tabelle parametriche vigenti);
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile superiore al 2%, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile diminuita [60].

[59] La definizione della modificazione della sagoma è data dal primo comma dello articolo 43 di questo R.E.

La definizione della superficie utile è data al punto 1 dell'art. 79 di questo Regolamento.

[60] Per superficie utile si intende quella sulla base della quale sono calcolati gli oneri ex legge 10/1977 in rapporto alla destinazione d'uso dell'intervento ai sensi dei precedenti artt. 17 e 18 e la misura del 2% di cui al presente articolo corrisponde alla somma complessiva delle superfici utili in aumento o diminuzione corrispondenti alle diverse destinazioni di uso previste nell'ambito della concessione.

Capitolo III

Autorizzazioni ad interventi sull'ambiente

ART. 25 - Procedure per la presentazione della domanda di autorizzazione. Documenti ed elaborati richiesti.

L'autorizzazione all'esecuzione delle opere di cui all'art. 5 di questo R.E. può essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo ai sensi dell'art. 9 di questo R.E.

La richiesta di autorizzazione, da indirizzarsi al Sindaco, deve contenere le generalità del richiedente e, se necessario in rapporto alle caratteristiche del progetto, del progettista; di quest'ultimo deve anche comparire il timbro con il numero d'iscrizione all'ordine professionale. Nella domanda deve inoltre essere specificato il titolo del richiedente, secondo quanto specificato all'art. 9 di questo R.E.

A corredo della domanda di autorizzazione vanno presentati gli elaborati tecnici specificati nella tabella contenuta nell'ALLEGATO n. 2 del presente R.E., in cui i numeri si riferiscono agli elaborati elencati nell'art. 10 di questo R.E. e le lettere ai tipi di opere descritte all'art. 5. Gli elaborati vanno prodotti in 2 copie eliografiche piegate in formato UNI A4 [14].

La domanda deve inoltre essere corredata delle autorizzazioni e delle certificazioni specificate nella tabella contenuta nell'ALLEGATO n. 3 del presente R.E., dove i numeri si riferiscono ai documenti elencati all'art. 11 di questo R.E. e le lettere si riferiscono invece alle opere da autorizzare descritte all'art. 5.

Nel caso in cui l'immobile sul quale si interviene sia soggetto a vincolo di tutela delle bellezze naturali, l'autorizzazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978 (punto 2 dell'art. 12 di questo R.E.).

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e all'art. 13 della L. 650/1979 (si veda la documentazione necessaria al punto 1 dell'art. 12 di questo R.E.).

Per il solo abbattimento di alberi e solo nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale, va richiesta l'autorizzazione di cui al punto 3 dell'art. 12 già citato.

[14] Ulteriori copie possono essere richieste qualora l'approvazione del progetto comporti pareri da parte di organi esterni all'Amministrazione comunale, nel caso in cui detti pareri debbano essere richiesti dal Comune.

ART. 26 - Procedure per l'esame delle richieste di autorizzazione

Le richieste di autorizzazione ad effettuare gli interventi di cui all'art. 5 di questo R.E. vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla

documentazione tecnica ed amministrativa necessaria ai sensi del precedente art. 25. L'Ufficio Tecnico comunale istruisce per iscritto le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 13 per le domande di concessione.

Il Sindaco, oltre al parere dell'Ufficio Tecnico comunale, deve acquisire i seguenti pareri sulle domande di autorizzazione presentate:

- 1) parere della Commissione Edilizia comunale [61];
- 2) parere della Commissione consultiva per le zone agricole, necessario soltanto per le opere da realizzare nelle "zone omogenee E" di cui all'art. 40 della L. R. 47/1978 [61];
- 3) parere dell'Ufficiale Sanitario, limitatamente alle opere di cui alle lettere a), b) solo se vi sia ammodernamento di impianti tecnologici e c) dell'art. 5;
- 4) parere del Veterinario Comunale, limitatamente alle opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 5 nel solo caso che si tratti di edifici soggetti a vigilanza veterinaria.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione riguardi immobili vincolati ai sensi della L. 1497/1939 o della L.R. 26/1978, il Sindaco trasmette la domanda di autorizzazione (punto 2 dell'art. 12 di questo R.E.) alla Commissione Edilizia integrata di cui all'art. 31 di questo R.E.; il parere della C.E. integrata sostituisce quello della Commissione Edilizia comunale.

Il parere della C.E. integrata viene fornito anche al Consiglio Comunale [62] ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 e della L.R. 26/1978. Senza tale autorizzazione non è legittimo alcun intervento su immobili vincolati come bellezze naturali.

Nei casi previsti dalla L. 615/66, il Sindaco trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato Regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale, il Sindaco provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 126/1926 ed al successivo inoltro, con eventuali osservazioni, al Comitato Comprensoriale competente al rilascio dell'autorizzazione.

Prima del rilascio delle autorizzazioni per le opere di cui all'art. 5 di questo R.E., il Sindaco deve anche accertare l'esistenza e la congruità al progetto delle autorizzazioni e certificazioni necessarie secondo quanto specificato nella tabella contenuta nell'ALLEGATO n. 3 del presente R.E.

Non sono ammissibili autorizzazioni in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. vigente né a quelle del Regolamento Edilizio: in caso di deroga va richiesta comunque una concessione, la quale è rilasciata in conformità con il successivo articolo 51.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco, il quale deve chiederli in una sola volta, ad integrazione dei progetti o degli impegni da porsi a carico del richiedente l'autorizzazione.

Il provvedimento con cui viene negato il rilascio della autorizzazione deve precisare i motivi del diniego. Scaduti i termini senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può provvedere al ricorso giurisdizionale ai sensi di legge.

Per gli interventi di cui alle lettere l), m) e n) dell'art. 5 la istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni; e per gli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 5 che non comporti il rilascio dell'immobile da parte

dal conduttore l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. Inoltre, in base alle norme transitorie di cui alla L. 94/1982, fino al 31 dicembre 1984 anche la istanza di autorizzazione per interventi di edilizia residenziale di cui alle lettere a) e c) dell'art. 5 si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

Nei casi di cui al comma precedente del presente articolo, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Le autorizzazioni, i nulla-osta, i visti e ogni altro atto previsto da norme dello Stato, Regionali o Comunali, nel procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per interventi di edilizia residenziale di cui alle lettere a) e c) e per interventi di cui alle lettere l), m) e n) dell'art. 5, qualora non intervengano entro il termine di 60 giorni, si intendono assentiti.

La domanda di autorizzazione per gli interventi di cui al comma precedente deve essere corredata dei provvedimenti abilitativi anche se i lavori da eseguire siano stati assentiti con le modalità di cui allo stesso comma.

[61] Diversamente dalla concessione, per la quale l'obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia è sancito dalle leggi statali (art. 20 del T.U. delle Leggi Sanitarie assunto con R.D. 27/7/1934 n. 1265) e dalla legge regionale n. 47/1978, per l'autorizzazione l'obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia comunale e della Commissione Consultiva Agricola discende solo dalle presenti disposizioni regolamentari.

[62] Al Consiglio Comunale può sostituirsi la Giunta Comunale nel caso in cui la materia della tutela delle bellezze naturali sia stata espressamente delegata dal Consiglio comunale alla Giunta stessa.

ART. 27 - Caratteristiche dell'atto di autorizzazione per le opere di cui all'art. 24

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la autorizzazione per l'esecuzione delle opere descritte all'art. 5 di questo R.E. deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2) le generalità del richiedente;
- 3) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia la autorizzazione, con un riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto ai sensi del precedente articolo 25; (una copia di tali elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e con il visto del Sindaco, viene restituita al richiedente al momento del ritiro della autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio Tecnico comunale);
- 4) l'esatta ubicazione (località, via numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi della dichiarazione o del documento attestante il titolo di godimento posseduto dal richiedente;
- 6) gli estremi di adozione e di approvazione del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale l'autorizzazione fosse subordinata;
- 7) gli estremi del parere ed il giudizio sintetico espresso:
 - dalla Commissione Edilizia comunale;
 - dalla Commissione Consultiva agricola;

- dall'Ufficiale Sanitario;
- dal Veterinario Comunale.

I pareri di tali organi dovranno essere riportati chiaramente ed inequivocabilmente, specie nel caso in cui il Sindaco non ritenga di uniformare ad essi le sue decisioni;

8) gli estremi dei nulla-osta, attestati ed autorizzazioni necessari ai sensi di quanto specificato nella tabella contenuta nell'ALLEGATO n. 3 del presente R.E. Nel caso in cui le autorizzazioni siano condizionate, il documento comunale dovrà riportare le condizioni imposte dagli enti competenti;

9) per i soli interventi di cui alle lettere a), b) e c) la destinazione d'uso attuale dell'immobile per il quale si autorizza l'intervento e il divieto di modifica di tale destinazione d'uso;

10) gli estremi dell'autorizzazione del Consiglio Comunale (o della Giunta eventualmente delegata) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978 (per le sole opere relative ad immobili soggetti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali).

11) gli estremi dell'autorizzazione di cui al R.D. 3257/1923.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale, l'Ufficiale Sanitario ed eventualmente anche il C.R.I.A., con il provvedimento di autorizzazione può anche adottare particolari condizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale. Le richieste di modifica non debbono però incidere sulla sostanza del progetto, altrimenti si impone la rielaborazione dello stesso. Nel documento con il quale viene rilasciata la autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:

- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, secondo quanto specificato all'art. 37 di questo R.E.;
- di comunicare l'inizio dei lavori (sempre nel caso che l'intervento comporti la occupazione di suolo pubblico);
- di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di smaltimento degli scarichi idrici e/o all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie ai sensi di quanto specificato al precedente articolo 25);
- nel caso di autorizzazione temporanea, la durata dell'autorizzazione e le eventuali prescrizioni speciali connesse (prescrizioni costruttive, prescrizioni di rimessa in pristino dei luoghi, sanzioni ecc.). Tali condizioni possono essere altresì precisate nell'ambito di apposita convenzione facente parte degli elaborati da allegare alla domanda di autorizzazione ai sensi del precedente art. 25 e da trascriversi a cura e spese del richiedente.

Capitolo IV

Organi consultivi comunali

ART. 28 - Commissione Edilizia comunale

1) Il Comune di Rio Saliceto istituisce la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quale organo consultivo comunale a cui spetta l'emanazione dei pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali per gli interventi di seguito specificati.

Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale nei seguenti casi:

- a) interventi soggetti a permesso di costruire su edifici ed aree individuati dal PRg come facenti parte del sistema insediativo storico (zone A1 e A2).
- b) interventi soggetti a permesso di costruire su edifici di pregio storico –culturale e/o testimoniale (art. 105 delle NTA del PRG).
- c) Interventi soggetti ad autorizzazione ex D.Lgs 490/1999.
- d) Interventi di nuova costruzione con più di 400 mq di superficie utile di progetto.
- e) Altri interventi che a giudizio dell'ufficio tecnico comunale, per ubicazione, caratteristiche e dimensione, possono incidere significativamente sul paesaggio e sul contesto urbano e territoriale.

2) La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, è composta dal responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio e dell'Ambiente o da suo delegato, che la presiede e da un numero di cinque membri nominati dal Sindaco, che abbiano competenza tecnica in materia e più precisamente:

- Architetto,
- Ingegnere,
- Geometra,
- Agrotecnico/Agronomo,
- Laureato in Conservazione dei Beni Culturali.

3) Il tecnico istruttore dell'ufficio tecnico comunale – Edilizia Privata, svolge funzioni di segretario della Commissione, senza diritto al voto.

4) La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dura in carica un numero di anni non inferiore a quello del Consiglio Comunale.

5) I commissari nominati restano in carica comunque fino all'esecutività della delibera di Consiglio Comunale che li sostituisce e possono essere rieletti per una sola volta.

6) In caso di dimissioni, di decadenza ai sensi del successivo comma oppure di morte di un commissario prima della scadenza di validità della Commissione, è possibile nominare un sostituto. Il nuovo membro resta in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il commissario che sostituisce (salvo proroga della Commissione ai sensi del precedente comma). La decadenza di un commissario si verifica automaticamente quando lo stesso risulta assente senza giustificato motivo per tre sedute consecutive. In tal caso il Sindaco nomina il commissario in sostituzione di quello decaduto. Ai commissari è attribuito un gettone di presenza di entità stabilita con Delibera di Consiglio comunale. Ai commissari che risiedono al di fuori del territorio comunale, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese sostenute per il viaggio.

7) La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è convocata dal presidente con frequenza corrispondente alla quantità delle domande da esaminare. La convocazione scritta, del presidente, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco dell'ordine del giorno. La Commissione può deliberare solo alla presenza di almeno la metà dei componenti, tra i quali deve esservi obbligatoriamente il presidente. Le decisioni debbono essere assunte a maggioranza dei presidenti, nel caso di parità dei voti, prevale quello del presidente.

8) I commissari interessati al progetto in esame in qualità di committenti o di progettisti o un'altra qualsiasi veste debbono allontanarsi dall'assemblea durante la discussione (dopo l'illustrazione, alla quale possono invece partecipare per fornire chiarimenti tecnici) e non

possono partecipare alla votazione. Possono essere invitati ad intervenire, per l'illustrazione d'opere particolarmente importanti e complesse, i tecnici che hanno firmato il progetto. Dopo l'illustrazione, gli stessi debbono allontanarsi dall'assemblea per consentire una serena discussione alla votazione. Il segretario della Commissione deve redigere, in apposito registro, il verbale dell'adunanza, mettendo in evidenza:

- a) Il numero ed il nominativo dei commissari presenti in ciascuna fase dell'adunanza e la sintesi degli interventi effettuati,
- b) il nominativo dei progettisti eventualmente invitati ad illustrare i progetti dell'ordine del giorno,
- c) per ciascun argomento discusso: parere della Commissione, eventuali richieste della medesima e motivazioni che sostengono il parere, voti favorevoli a detto parere, voti contrari, voti di astensione, eventuali dichiarazioni di voto.

Il Segretario in apertura ad ogni adunanza, dà lettura al verbale della seduta precedente, il quale viene firmato dal presidente e dal segretario.

ART. 29 – ABROGATO

ART. 30 - ABROGATO

ART. 31 – ABROGATO

ART. 32 - ABROGATO

ART. 33 - ABROGATO

Capitolo V

Attuazione della concessione

ART. 34 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello. Inizio dei Lavori

Il titolare della concessione è tenuto a notificare al Comune, con lettera raccomandata l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere richiedendo anche, nel contempo, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione (oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture) [72]. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale in duplice esemplare, redatto dall'Ufficio Tecnico comunale e firmato da entrambe le parti, previa visita in cantiere degli incaricati del Comune [72].

Il Comune è tenuto a rispondere alla domanda di assegnazione dei punti fissi entro sette giorni dalla data della richiesta fatta dal titolare della concessione.

La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'assegnazione dei punti fissi ma non dall'obbligo di rispettare il progetto approvato.

Per inizio dei lavori, in riferimento alla eventuale decadenza della concessione di cui al precedente art. 22, si intende la costruzione del primo solaio fuoriterra o a piano terra oppure la realizzazione delle opere specificate nell'atto di rilascio della concessione

stessa come "inizio lavori". (Tale specificazione deve essere obbligatoriamente contenuta nella concessione qualora le opere abbiano particolari caratteristiche, qualora nel progetto non sia possibile identificare il solaio del piano terra e comunque negli interventi sul patrimonio edilizio esistente).

Il titolare della concessione deve notificare al Comune, con lettera raccomandata, l'inizio dei lavori.

Il mancato rispetto della data fissata in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

[72] Per semplificare le procedure, il Comune può assegnare i punti fissi nello stesso atto di concessione, qualora i medesimi punti fissi possano essere individuati mediante una semplice descrizione, facendo riferimento alle quote degli esistenti marciapiedi, fogne, ecc.

ART. 35 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata dai tecnici specializzati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, fissate dalla vigente legislazione in materia.

Gli elaborati di progetto debbono riportare la firma e il codice fiscale del progettista nonché il relativo timbro dell'ordine professionale.

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dell'organizzazione del cantiere di cui al precedente art. 34, deve notificare al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza, del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Qualora non sia obbligatoria la nomina di un direttore dei lavori, il costruttore può eseguire in proprio.

I progettisti [73], nell'ambito della propria specifica competenza, hanno la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e dei locali strumenti urbanistici.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili del rispetto delle norme di legge generale e dei regolamenti locali nonché delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione (L. 1150/1942, art. 31).

[73] Il progettista Calcolatore delle opere in c.a. può essere persona diversa dal progettista delle opere edilizie, così come il progettista degli impianti. Analogamente, il direttore dei lavori delle opere in c.a. può essere persona diversa dal direttore dei lavori.

ART. 36 - Organizzazione del cantiere e norme da osservare

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni di cui al D.P.R. 7/1/1956, n. 164 (G.U. 78 del 31/3/1956).

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori, in conformità agli articoli 4, 5 e 6 del D.P.R. 27/4/1955, n. 547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione della illuminazione stradale [74].

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto.
b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, copia del progetto depositato al Genio Civile. Da tale progetto debbono risultare in modo chiaro ed esauriente i calcoli eseguiti, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione. Il progetto deve essere accompagnato da una relazione dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali da impiegarsi. Gli elaborati di progetto e la relazione debbono riportare il visto del Genio Civile attestante l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/1971 e debbono essere firmati, oltre che dal progettista, anche dal costruttore, dal direttore dei lavori e dal direttore dei lavori delle opere in c.a.

Deve altresì essere conservato in cantiere un giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori, responsabile di tutta la documentazione inerente la L. 1086/1971 [75];

c) la relazione geologico-geotecnica di cui al precedente art. 10;

d) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto) di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente (es. centine per coperture ad ampia luce) o di eventuali ponteggi metallici di altezza superiore a m. 20 oppure particolarmente complessi (D.P.R. 164/1956, art. 32 e 64);

e) il progetto dell'impianto termico; con gli elementi di cui all'art. 13 del D.P.R. 1052/1977 e la documentazione relativa all'isolamento termico, con gli elementi di cui all'articolo 19 del medesimo D.P.R.

I documenti di cui al presente punto debbono portare l'attestato dell'avvenuto deposito in Comune ai sensi della L. 373/1976 (si veda anche l'art.10 di questo R.E.);

f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento (si vedano in

proposito gli articoli 11, 12 e 76 di questo R.E.).

In ogni lavoro debbono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative ai danni a persone e cose sia pubbliche sia private (art. 2043 del Codice Civile);
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici (L. 1089/1939, art. 48);
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

[74] Le segnalazioni devono essere conformi alle vigenti norme in materia di circolazione stradale (D.P.R. 30/6/1959, n. 420: "Regolamento di esecuzione del T.U. delle norme sulla disciplina della circolazione stradale").

ART. 37 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso in cui si renda necessario occupare il suolo pubblico, in rapporto all'esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, oppure soggette ad autorizzazione oppure ancora di opere non soggette ad autorizzazione alcuna (si veda l'art. 6 di questo Regolamento), deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi di rilascio della concessione o della autorizzazione in rapporto alla quale si chiede l'occupazione del suolo pubblico (per le opere non soggette ad autorizzazione basta una breve descrizione dei lavori che si intendono eseguire) nonché la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico in rapporto all'entità dei lavori da eseguire. Alla domanda va allegata una planimetria in scala adeguata con l'indicazione dell'area della quale si richiede l'occupazione e che verrà inclusa nel recinto del cantiere.

La concessione all'occupazione di suolo pubblico è subordinata al pagamento della tassa di occupazione ed al versamento di un'idonea cauzione per la rimessa in pristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato dai lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione all'occupazione del suolo pubblico (qualora non ne venga richiesto il rinnovo); il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito interamente oppure in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

[75] Sono esenti dagli obblighi derivanti dalla L. 1086/1971 le opere costruite per conto dello Stato e per conto della Regione, della Provincia o del Comune, se a capo del rispettivo Ufficio Tecnico vi è un ingegnere.

ART. 38 - Visite di controllo in corso d'opera

Il titolare della concessione, per le opere di cui all'art. 4 di questo R.E., è tenuto a dare comunicazione scritta al Sindaco, tramite lettera raccomandata:

- 1) all'inizio delle operazioni di cantiere (si veda in proposito l'art. 34 di questo R.E.);
- 2) all'inizio dei lavori (art. 34);
- 3) allo stacco delle strutture in elevazione, solo in caso di concessione convenzionata;
- 4) alla copertura dell'edificio, solo in caso di concessione convenzionata;
- 5) a fabbricato ultimato (si veda anche l'art. 39 di questo R.E.).

L'avviso di stacco delle strutture in elevato, di copertura dell'edificio, di fabbricato ultimato debbono anche contenere la richiesta di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale della corrispondenza del fabbricato realizzato alle caratteristiche tipologiche e costruttive fissate nella concessione e nella convenzione ad essa eventualmente allegata. Analoga richiesta di verifica deve essere fatta anche per le opere di urbanizzazione eventualmente costruite direttamente dal concessionario.

Il titolare della concessione può anche richiedere al Comune di effettuare visite di controllo, in corso d'opera oppure a lavori ultimati, per gli impianti termici e per l'isolamento termico dell'edificio.

Le visite in corso d'opera richieste con le comunicazioni di cui ai punti 3 e 4 del primo comma di questo articolo debbono essere effettuate entro venti giorni dalla data della richiesta. La mancata effettuazione della visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento nonché delle particolari prescrizioni contenute nella concessione e nella convenzione ad essa eventualmente allegata.

Le verifiche in corso d'opera per il controllo degli spessori e delle caratteristiche dei materiali impiegati per l'isolamento termico, per il controllo del corretto collocamento di tali materiali nelle strutture del fabbricato e per la conformità dell'impianto termico alle norme di legge possono essere effettuate in qualsiasi momento. Tali visite di controllo sono obbligatorie solo per gli edifici nei quali vengono installati impianti termici con potenza del focolare superiore a 500.000 kcal/h ovvero a 580.000 W.

Il Comune può inoltre effettuare in qualsiasi momento le visite di controllo in merito all'osservanza delle norme della L. 1086/1971 per le costruzioni in cemento armato (l'art. 10 della medesima legge affida infatti ai comuni la vigilanza in questa materia) nonché delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-geotecnica allegata alla concessione.

L'Ufficio Tecnico comunale (e tutti gli altri soggetti elencati all'art. 29 della L. 64/1974) possono accedere al cantiere per verificare l'esistenza dell'autorizzazione di cui al punto 8 dell'art. 11 di questo R.E. e per controllare la conformità della costruzione alla normativa tecnica antisismica (si veda anche l'art. 68 di questo R.E.) nei Comuni sismici di cui alla L. 1684/1962.

Gli ispettori del lavoro possono accedere in qualsiasi momento al cantiere per verificare il rispetto delle norme per la prevenzione infortuni e per prendere visione dei progetti di cui al punto d) del precedente art. 36.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, all'Ufficiale Sanitario (o al personale da lui delegato), agli ispettori del lavoro ed ai soggetti di cui all'articolo 29 della L. 64/1974 per lo svolgimento dei controlli di loro competenza.

Il titolare della concessione deve fornire a proprie spese manodopera, strumenti e mezzi necessari per i controlli di cui al presente articolo.

Per ogni visita va redatto un verbale in duplice copia, di cui una da conservare in cantiere.

ART. 39 - Ultimazione dei lavori

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o dell'usabilità specificate al punto b) dell'art. 46 di questo R.E.

A lavori ultimati, come ricordato al precedente articolo 38, deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo:

- 1) il controllo di conformità dell'edificio costruito alle caratteristiche della concessione ed alle prescrizioni eventualmente contenute nella stessa o nell'allegata convenzione;
- 2) il controllo del rispetto della data di ultimazione lavori fissato nella concessione;
- 3) il controllo della conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni della L. 373/1976 e del D.P.R. 1052/1977 (obbligatorio solo per gli edifici nei quali sono installati impianti termici con potenzialità superiore a 500.000 kcal/h).

La comunicazione di ultimazione lavori è obbligatoria per tutte le concessioni.

Il mancato rispetto del termine fissato nella concessione per l'ultimazione dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa, con gli effetti precisati all'art. 22 di questo Regolamento.

Per le opere in cemento armato, normale e precompresso ed a struttura metallica soggette alla legge 1086/1971, entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori deve depositare al Genio Civile una relazione, in duplice copia, esponendo:

- a) i certificati delle prove dei materiali impiegati, emessi dai laboratori ufficiali;
- b) per le opere in c.a.p., ogni indicazione inerente la tesatura dei cavi ed i sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico (allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme).

Delle due copie della relazione, una viene conservata agli atti del Genio Civile, mentre l'altra, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, viene restituita al direttore dei lavori che deve consegnarla al collaudatore (art. 40 di questo R.E.) insieme al progetto ed alla relazione già depositati al Genio Civile al momento della richiesta della concessione (art. 11 di questo R.E.).

A lavori ultimati, con atto diverso dalla comunicazione di cui al secondo comma di questo articolo, il titolare della concessione deve anche richiedere il rilascio della autorizzazione di abitabilità, nelle forme stabilite all'articolo 45 di questo R.E.

Nei territori inclusi in zona A o B ai sensi dell'art. 2 della L. 615/'66, entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il titolare della concessione, nel caso abbia installato impianti termici con potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, deve fare denuncia al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai fini del collaudo di cui al successivo articolo 40.

ART. 40 – Collaudi

a) Collaudo statico. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico [75].

Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto al rispettivo albo professionale da almeno dieci anni, purché non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera stessa.

La nomina del collaudatore spetta al titolare della concessione, il quale ha l'obbligo di comunicarla al Genio Civile entro sessanta giorni dalla data di ultimazione lavori, precisando anche i termini di tempo entro i quali debbono essere completate le operazioni di collaudo.

Il collaudatore deve redigere due copie del certificato di collaudo e deve trasmetterle all'Ufficio del Genio Civile, il quale provvede a restituirne una con l'attestazione dell'avvenuto deposito. Quest'ultima copia deve essere consegnata al titolare della concessione.

b) Collaudo di opere pubbliche. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nel R.D. 8/2/1923 n. 422, modificato dalla L. 3/1/1978, n. 1, e nelle leggi regionali 24/3/1975, n. 18, 8/3/1976, n. 10, 26/1/1977, n. 4, 13/1/1978, n. 5, 1/8/1978, n. 26.

Le procedure per la nomina dei collaudatori e per la esecuzione dei collaudi sono precisate nelle citate leggi statali e regionali [75].

Qualora l'importo dei lavori (risultante dal conto finale) non superi i limiti stabiliti dalle leggi sopracitate, si può prescindere dall'atto formale di collaudo sostituendolo con un certificato del direttore dei lavori che attesti la regolare esecuzione dei medesimi, purché detto direttore sia un tecnico iscritto nei ruoli di un ente pubblico.

c) Collaudo delle opere di urbanizzazione. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni eseguite direttamente dal concessionario o dal soggetto attuatore di piano urbanistico preventivo (si vedano i successivi articoli 80 ed 86 di questo R.E.) sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.

Il certificato di collaudo definitivo deve essere emesso entro sette mesi dalla data della lettera raccomandata del concessionario con la quale viene comunicata l'ultimazione dei lavori.

All'emissione dell'atto di collaudo definitivo le opere ed i manufatti in questione, con le aree di pertinenza, passano in proprietà al Comune, il quale ne assume la gestione e la manutenzione.

d) Collaudo dell'impianto termico. Tutti gli impianti termici degli edifici di cui all'art. 55 di questo R.E. (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976, recante norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Il collaudo degli impianti termici deve essere eseguito, entro dieci mesi dal rilascio dell'abitabilità e dell'usabilità, da un ingegnere iscritto all'albo professionale, non intervenuto nella progettazione, nella direzione e nella esecuzione delle opere. La nomina del collaudatore spetta al committente della costruzione.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Nei territori inclusi in zona A e B ai sensi dell'art. 2 della L. 615/1966, per gli impianti termici con potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h è anche previsto il collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per la verifica della rispondenza alle norme stabilite nel regolamento di esecuzione della L. 615/1966. Tale collaudo deve essere eseguito entro 30 giorni dalla data della denuncia di ultimazione lavori di cui all'art. 39 di questo R.E.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei

lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

[75] Sono esenti dagli obblighi derivanti dalla L. 1086/1971 le opere costruite per conto dello Stato e per conto della Regione, della Provincia o del Comune, se a capo del rispettivo Ufficio Tecnico vi è un ingegnere.

[76] Si veda in proposito anche la circolare informativa n. 3 (Prot. 16.423 del 14/11/1979) del Dipartimento Formazione Professionale, scuola, cultura e tempo libero della Regione Emilia-Romagna.

Capitolo VI Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

ART. 41 - Competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 32 della Legge urbanistica 1150/1942, dell'art. 15 della L. 10/1977 e del Titolo VIII della L.R. 47/1978, il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere di cui all'art. 1 di questo R.E. effettuate nel territorio comunale. Per tale vigilanza egli si può avvalere dei funzionari e degli agenti comunali, nonché di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Tale vigilanza deve assicurare la rispondenza delle opere suddette alle vigenti disposizioni di legge, alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, del relativo Programma pluriennale di attuazione, del presente R.E. nonché la rispondenza alle modalità esecutive fissate nella concessione.

La vigilanza viene esercitata nelle forme descritte negli articoli di questo capitolo.

ART. 42 - Opere costruite in assenza della concessione o in totale difformità dalla Medesima

Per le opere in corso di costruzione di cui sia stata accertata l'assenza della concessione, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (committenti della costruzione, eventuale direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni. Entro i successivi dieci giorni il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina con le medesime modalità la demolizione delle opere; la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Nel caso di opere abusive già totalmente ultimate, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale la demolizione deve essere effettuata.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive vengono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Le procedure di cui ai commi precedenti vengono applicate anche nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia. (In quest'ultima ipotesi, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con quella del titolare della concessione).

Il Sindaco, prima di emettere l'ordinanza di demolizione, si avvale del parere della Commissione Edilizia comunale anche al fine di stabilire se la difformità sia effettivamente totale rispetto alla concessione rilasciata.

Si verifica una totale difformità quando nella costruzione risulta impossibile isolare una parte, oggettivamente distinta dalle rimanenti, conforme alla concessione stessa.

In tutti i casi precedentemente descritti, scaduto inutilmente il termine fissato

nell'ordinanza per la demolizione, il Consiglio Comunale, entro i successivi sessanta giorni deve valutare con delibera motivata, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, se l'opera costruita in totale difformità o in assenza della concessione sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali e se possa essere utilizzata a fini pubblici.

A) Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, il Consiglio comunale, con la stessa delibera di cui al precedente comma, ai sensi dell'art. 15 della L. 10/1977, dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera abusiva e dell'area sulla quale essa insiste nonché la loro utilizzazione a fini pubblici.

L'acquisizione si effettua mediante ordinanza del Sindaco contenente le motivazioni adottate dal Consiglio comunale.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro questa ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

B) Nel caso in cui il Consiglio comunale decida invece che l'opera contrasta con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali o che non possa essere utilizzata a fini pubblici, per cui la demolizione risulta, inevitabile, il Sindaco dispone l'esecuzione dei lavori di demolizione in danno.

Le spese relative all'esecuzione della demolizione in danno sono rimosse con le norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/4/1910 n. 639.

Nel caso in cui il Sindaco accerti l'esistenza di costruzioni abusive effettuate da parte di terzi su terreni appartenenti al demanio dello Stato, egli stesso ne informa il Ministero LL.PP. tramite il Commissario di Governo, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al terzultimo comma dell'art. 15 della L. 10/1977.

Analogamente il Sindaco deve segnalare agli Enti territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative di cui sopra non esime il Sindaco dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure vigenti al momento nel quale è stata perpetrata l'abusività, cioè debbono essere adottate le procedure dell'art. 26 della L. 1150/1942.

Peraltro anche in quest'ultima ipotesi il Sindaco, prima di procedere all'ordinanza di demolizione, deve sentire il parere della Commissione Edilizia comunale.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di concessione.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende dell'acqua e del gas, ecc.) di concedere le proprie forniture per l'esecuzione di opere prive della concessione.

ART. 43 - Opere costruite in parziale difformità dalla concessione

Si intendono realizzate in parziale difformità dalla concessione: [77]

- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano con un'incidenza superiore al 2%, sia in aumento sia in diminuzione, la SU (definita come al punto 1 dell'art. 79 di questo R.E.);
- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano la destinazione d'uso (pure all'interno delle possibilità consentite dal P.R.G. per quella determinata zona omogenea) alterando quantitativamente i rapporti tra destinazioni funzionali diverse (residenza, commercio, direzionalità, ecc.);
- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano la sagoma del fabbricato ad una certa quota, cioè l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale a quella quota di tutte le parti edificate fuori terra (con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché l'altezza del fabbricato (di una fronte del fabbricato).

Per le opere in corso di costruzione per le quali sia stata accertata la parziale difformità ai sensi di quanto specificato al comma precedente, il Sindaco dispone l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, eventuale direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi venti giorni (oppure appena accertata la difformità parziale dalla concessione nel caso in cui l'opera risulti già ultimata), il Sindaco:

A) ordina, sentita la Commissione Edilizia, la demolizione delle parti delle opere costruite in difformità dalla concessione. (L'ordinanza relativa deve essere notificata ai soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dal C.P.C.).

La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato dalla notifica per la demolizione delle parti dell'opera difformi dalla concessione, il Sindaco dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

Le spese relative all'esecuzione della demolizione in danno sono rimosse con le norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/4/1910 n. 639;

B) decide di applicare la sanzione pecuniaria di cui all'art. 15 della L. 10/1977. Questa seconda alternativa può essere seguita solo nel caso in cui la demolizione delle parti dell'opera difformi dalla concessione possa pregiudicare le rimanenti parti conformi alla concessione stessa.

La sanzione è pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione: la determinazione del valore è effettuata dalla Commissione Provinciale di cui all'art. 1 della L. R. 5/1978.

La sanzione viene notificata dal Comune ai soggetti interessati e diviene esecutiva una volta scaduti i termini per l'impugnativa dell'atto di notifica.

La sanzione è riscossa con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 639/1910: tale ingiunzione è emessa dal Sindaco.

I proventi delle sanzioni sono versati su apposito conto corrente presso la tesoreria comunale e sono destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, al risanamento di edifici nei centri storici o all'esproprio di aree per la realizzazione del P.P.A.

I provvedimenti di sospensione dei lavori di demolizione e di sanzione sono resi noti al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio comunale.

Non si applica la sanzione né la demolizione nel caso di opere parzialmente difformi dal progetto approvato, ma che di questo non modificano la sagoma e la destinazione d'uso

(ai sensi di quanto precisato al primo comma di questo articolo) e nel caso d'opere che, rispetto al progetto approvato, modificano la superficie utile (di cui al punto 1 dell'art. 79 di questo R.E.) al massimo per il 2%.

In questo caso resta comunque l'obbligo per il titolare della concessione di richiedere l'approvazione di una variante, ai sensi dell'art. 24 di questo R.E.

[77] La definizione qui adottata per la "parziale difformità dalla concessione" corrisponde alla definizione di "variante essenziale" data al punto 5.3 delle Delibere di Consiglio Regionale E.R. n. 1076/78 e 1371/78, in funzione dell'applicazione della normativa transitoria di cui all'articolo 18 della L. 10 nonché all'art. 24 del presente R.E.

ART. 44 – Sanzioni

Fatte salve le diverse sanzioni per la violazione di norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di inquinamento, per l'inosservanza delle disposizioni del presente R.E., si applicano ai sensi dell'art. 106 e ss. del T.U.L.C.P. del 1934 e dell'art. 1 della L. 317/1967 le sanzioni amministrative determinate con apposita ordinanza del Sindaco, con particolare riferimento alla violazione degli obblighi di cui agli artt. 34, 35, 36, 37, 38, 39 del presente R.E.

Capitolo VII

Autorizzazione di abitabilità e di usabilità

Art. 45 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di usabilità domanda di autorizzazione e documenti a corredo

Le nuove costruzioni e inoltre gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi del precedente art. 39.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
- estremi della suddetta concessione;
- esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi dell'art. 7 ed 8 della L. 1086/1971 [78];

b) per gli edifici soggetti alle disposizioni della L. 373/1976 e dotati di impianti termici con potenza superiore a 100.000 kcal/h, copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art. 10 della citata

L. 373/1976 ed ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 1052/1977;

c) per gli edifici soggetti ai disposti della L. 373/1976 [79] e dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica di focolare inferiore a 500.000 kcal/h ovvero a 580.000 W, [80] dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori con la quale ciascuno, per gli obblighi che gli competono, certifica sotto la propria responsabilità la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune insieme ai la domanda di concessione edilizia.

d) richiesta di autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 322/1971, su parere del C.R.I.A.;

e) nei territori limitrofi inclusi in località sismiche ai sensi della L. 1684/1962 e della 64/1974, certificato rilasciato dal Genio Civile competente per territorio attestante, ai sensi dell'art. 28 della L. 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;

f) nulla-osta (certificato di prevenzione incendi) dei Vigili del Fuoco, per gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendio in base alle norme specifiche dei Vigili del Fuoco, in particolare il Decreto Min. Int. 16/2/1982 che modifica il Decreto Ministeriale 27/9/1965.

g) certificati di autorità esterne all'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'usabilità di costruzioni a destinazioni normale e speciale ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni (norme E.N.P.I., C.E.I. ecc.);

h) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita dell'Ufficiale Sanitarie;

i) ricevuta del versamento della tassa di concessione governativa.

[78] Si veda in proposito anche l'art. 40 di questo R.E.

[79] Si tratta degli edifici indicati all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977, elencati anche, se pur in modo sommario, all'art. 55 di questo R.E.

[80] Per gli edifici dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica superiore a 500.000 kcal/h è prevista la verifica comunale della conformità dell'impianto realizzato al progetto.

ART. 46 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di usabilità

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;

b) alla conformità della costruzione al progetto approvato. Tale conformità è verificata mediante sopralluogo di funzionari dell'Ufficio Tecnico; [81]

c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario, sia di altro carattere;

d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;

e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. L'accertamento in materia è fatto mediante sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario o di a-genti sanitari da lui delegati e deve tra l'altro

verificare che:

- i muri risultino convenientemente prosciugati;
- non sussistano altre cause di insalubrità (aria, luce, acqua, ecc.);
- siano rispettate le prescrizioni di cui alla PARTE II del presente R.E. e quelle del locale Regolamento di Igiene;
- risultino osservate le disposizioni di cui alla legge 319/1976 ed alla legge 650/1979;
- f) alla regolare autorizzazione da parte delle autorità competenti [82] ai sensi degli art. 5 e 6 della L. 319/1976 degli impianti di scarico e di depurazione delle acque comunque usate;
- g) al rispetto delle disposizioni della L. 373/1976 e del relativo regolamento, approvato con D.P.R. 1052/1977.
- Per quanto attiene agli impianti termici, il Comune deve verificare l'esistenza della nomina del collaudatore, ai sensi del punto b) del precedente art. 45 di questo R.E., per i soli impianti con potenzialità superiore alle 100.000 kcal/h.
- Per quanto attiene all'isolamento termico, per i soli edifici dotati di impianti di riscaldamento con potenzialità termica superiore alle 500.000 kcal/h, il Comune deve accertare la conformità alle disposizioni di legge mediante visite di controllo, in corso d'opera (vedi precedente art. 38) oppure a lavori ultimati.
- Sempre per quanto attiene all'isolamento termico, ma per gli edifici di impianto con potenzialità inferiore a 500.000 kcal/h, il Comune si limita al riscontro della dichiarazione di cui al punto e) del precedente art. 45.

L'Ufficio Tecnico comunale e l'ufficiale sanitario debbono effettuare le visite di controllo di cui ai precedenti punti b), e), g) entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

Gli altri accertamenti di cui al presente articolo sono svolti dal Sindaco tramite l'Ufficio Tecnico comunale.

In attesa dell'autorizzazione definitiva, è ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di usabilità limitata ad una sola parte di un edificio, purché siano rispettate le seguenti tre condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato;
- 3) sia stata data adeguata garanzia finanziaria per il completamento dei lavori; l'entità della garanzia deve rispettare i criteri generali stabiliti in proposito dal Consiglio Comunale.

L'autorizzazione provvisoria è rilasciata entro novanta dalla data di presentazione della domanda.

L'autorizzazione provvisoria decade allorché venga meno una delle condizioni indicate nel comma precedente del presente articolo e può altresì essere revocata per l'impossibilità del rilascio della autorizzazione definitiva.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità deve contenere:

- le generalità del richiedente; [83]
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione alla quale la costruzione è legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda (cfr. articolo 45 di questo R.E.);

- un richiamo agli eventuali ulteriori obblighi del concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10.1977;
- la data delle visita effettuata dall'Ufficiale Sanitario o dagli agenti sanitari per verificare quanto detto al precedente punto e) di questo articolo;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
- la destinazioni o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'usabilità;
- un richiamo all'esistenza dell'autorizzazione all'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;
- l'eventuale esplicita autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 322/1976, all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici; [84]
- un richiamo all'obbligo di effettuare il collaudo degli impianti termici con potenza superiore alle 100.000 kcal/h entro dieci mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità, ai sensi dell'art. 10 della L. 373/1976;
- un richiamo all'obbligo di richiedere l'autorizzazione all'impiego dei combustibili soggetti alle limitazioni di cui all'art. 13 della L. 615/ 1966. [85]
- un richiamo all'obbligo di denunciare la nuova costruzione al N.C.E.U.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere rilasciata entro novanta giorni dalla richiesta.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale di cui all'art. 50 di questo Regolamento.

[81] In attesa di un regolare certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione eventualmente direttamente costruite dal concessionario (ai sensi del precedente art. 40) è sufficiente l'esibizione di un certificato di regolare funzionamento delle opere stesse rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale per potere ottenere l'abitabilità o l'usabilità.

La conformità richiesta alla lettera b) deve essere riferita al progetto principale e non necessariamente al progetto di sistemazione delle pertinenze scoperte. Nell'eventualità in cui alcuni elementi accessori, quali la recinzione, le piantumazioni o gli elementi di arredo degli spazi scoperti risultino mancanti o incompleti al momento dell'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, può ugualmente essere rilasciata l'abitabilità o l'usabilità, prescrivendo comunque il completamento delle opere mancanti secondo il progetto approvato, entro un congruo termine, fissato nell'autorizzazione stessa e previa prestazione di idonea garanzia finanziaria in conformità con i criteri generali stabiliti in proposito dal Consiglio Comunale.

[82] Tali autorità sono specificate all'art. 55 di questo R.E.

[83] Costui deve essere lo stesso soggetto al quale è stata rilasciata la concessione oppure il soggetto al medesimo subentrato ai sensi dell'art. 23 di questo Regolamento.

[84] L'autorizzazione deve riportare, per gli impianti che operano a ciclo continuo, la durata delle fase di avviamento. Per tutti gli impianti, inoltre, l'autorizzazione deve contenere l'espressa enunciazione che i limiti fissati nell'atto di approvazione del progetto debbono essere rispettati fintanto che l'autorità comunale, su indicazione del C.R.I.A.E.R., ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 322/1976, non abbia notificato l'obbligo della loro riduzione.

[85] Tale autorizzazione è obbligatoria solo per gli edifici nei quali si intendano installare

impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 kcal/h alimentari dai suddetti combustibili, qualora gli stessi edifici ricadano in territori classificati come zona A o B ai sensi dell'art. 2 della L. 615/1966.

La domanda deve essere debitamente motivata e documentata.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione all'uso dei combustibili soggetti alle limitazioni di cui all'art. 13 della L. 615/1966, sentito il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco e l'Ufficiale Sanitario.

ART. 47 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure consentono che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà ad inoltrare denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui possa esserci pregiudizio per la salute o per l'ambiente, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale o dell'Ufficiale Sanitario, nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc., di effettuare le relative forniture.

ART. 48 - Dichiarazione di inabitabilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti ed abitati (carenze che vanno valutate alla luce del presente Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di Igiene) il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario oppure sulla base di una richiesta del Medico Provinciale, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla L. 9/8/1954 n. 640, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso a norma dell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265.

Analogamente il Sindaco può dichiarare la inabitabilità di un immobile nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze statiche tali da mettere in pericolo la pubblica incolumità.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi dei precedenti commi non possono essere abitati o usati o dati in affitto.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Il Sindaco deve dichiarare l'inabitabilità o l'inusabilità di un immobile nel caso in cui l'Autorità esterna dell'Amministrazione Comunale eventualmente competente ai sensi di legge a rilasciare autorizzazione necessaria per il conseguimento dell'abitabilità, previo accertamento di determinate situazioni, renda noto al Comune che le situazioni favorevoli precedentemente accertate sono venute meno.

Ai sensi dell'art. 223 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27/7/1934 n. 1265) il proprietario di casa rurale, adibita per abitazione di coloro che sono addetti alla coltivazione di fondi di sua proprietà, è obbligato a mantenere lo stabile nelle condizioni di abitabilità, sancite nei regolamenti locali di igiene e sanità o, quando tali condizioni manchino, ad apportarvi le opportune riparazioni o completamenti.

In caso che il proprietario non provveda, il Sindaco, fatti eseguire dall'Ufficiale sanitario gli accertamenti, ne riferisce al prefetto il quale richiede all'ufficio del Genio civile la perizia dei lavori occorrenti e la trasmette al Sindaco. Questi comunica la perizia al proprietario, fissandogli un termine per l'esecuzione dei lavori ritenuti strettamente necessari.

Se il proprietario omette o ritarda l'esecuzione dei lavori predetti, il Sindaco provvede d'ufficio alle riparazioni e completamenti nei modi e termini stabiliti nel Testo Unico della legge comunale e provinciale.

Capitolo VIII Annullamento di provvedimenti comunali e deroghe

ART. 49 - Annullamento della concessione edilizia

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni del R.E. e del P.R.G. possono essere annullate (ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3/3/1934 n. 383, ai sensi dell'art. 27 della L. 1150/1942 nonché ai sensi dell'art. 53 della L.R. 47/1978) qualora sussistano fondati motivi di interesse pubblico.

L'annullamento può essere disposto:

1) dal Sindaco, in sede di autotutela della Pubblica Amministrazione, quando lo stesso accerti che è stata rilasciata una concessione difforme dalle prescrizioni tecniche o procedurali o attuative stabilite dalla legge o dalla strumentazione urbanistica comunale;

2) dall'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale, il quale agisce normalmente in conseguenza di apposito esposto contro il rilascio della concessione rivolto al Presidente del Comitato Comprensoriale e che può presentare qualsiasi cittadino.

Il Presidente del Comitato Comprensoriale, venuto a conoscenza del presunto illecito, contesta le violazioni della legge o degli strumenti urbanistici e attuativi al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, invitando gli stessi soggetti a presentare le proprie controdeduzioni entro congruo termine, all'uopo fissato.

Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere della Commissione consultiva Comprensoriale, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni.

In pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente del Comitato Comprensoriale può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche all'Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento;

3) dalla Giunta Regionale, la quale può intervenire solo in caso di inerzia da parte dell'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale competente. La Giunta Regionale, venuta a conoscenza dell'inerzia dell'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale, invita il comitato stesso ad assumere entro congruo termine i provvedimenti di propria competenza nei confronti delle illegittimità edilizie accertate. Scaduto inutilmente tale termine, la Giunta Regionale si sostituisce all'Ufficio di

Presidenza del Comitato comprensoriale nelle procedure descritte al precedente punto 2, avvalendosi del parere della competente commissione consiliare regionale; 4) dal Tribunale Amministrativo Regionale. Il T.A.R. agisce sulla base di ricorso, da presentarsi entro sessanta giorni dalla data di notifica della concessione da annullare [86]. Il T.A.R., oltre ai mezzi di prova previsti dal primo comma dell'art. 44 del R.D. 26/6/1924 n. 1054, può disporre anche le perizie di cui all'art. 27 del R.D. 17/8/1907 n. 642.

In tutti i casi suddetti, i provvedimenti di sospensione dei lavori e quelli di annullamento debbono essere resi noti mediante l'affissione all'Albo Pretorio del Comune (L. 1150/1942, art. 27).

Una volta intervenuto l'annullamento della concessione:

- a) se l'annullamento è connesso a vizi procedurali e se gli stessi possono essere rimossi, il Sindaco può rilasciare una nuova concessione [87];
- b) nel caso in cui non possa essere rilasciata una nuova concessione ai sensi del precedente punto a) il Sindaco ordina la demolizione delle opere costruite sulla base della concessione annullata o la rimessa in pristino dei luoghi. La demolizione o la rimessa in pristino vengono ingiunte con ordinanza del Sindaco e debbono essere compiute entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione. Scaduto inutilmente il termine di cui sopra, può essere disposta l'esecuzione della demolizione o della rimessa in pristino in danno.

Le spese per l'eventuale esecuzione dei lavori in danno sono rimosse nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, di cui al R.D. 639/1910.

Nell'eventualità in cui anche la demolizione e la rimessa in pristino non risultino possibili [88], il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere eseguite sulla base della concessione annullata.

Tale sanzione è valutata dalla Commissione provinciale di cui all'art. 1 della L.R. 5/1978, è notificata da parte del Sindaco al titolare della concessione ed è riscossa con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 639/1910, emessa dal Sindaco.

Qualora venga segnalata l'inerzia del Sindaco nell'applicazione delle sanzioni di cui al punto b) del precedente comma è previsto il potere sostitutivo comprensoriale ai sensi dell'art. 52 della L.R. 47/1978 e, in caso di inerzia anche del Comprensorio, è previsto il potere sostitutivo regionale di cui all'ultimo comma dell'art. 7 della medesima L.R. 47.

[86] O comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuta piena conoscenza (L. 6/12/1971, n. 1034).

[87] Secondo una giurisprudenza ormai consolidata, la nuova concessione deve essere rilasciata sulla base della normativa urbanistica vigente al momento della notificazione della decisione giurisdizionale.

[88] Per esempio, qualora la demolizione arrechi danni a costruzioni legittimamente realizzate.

ART. 50 - Annullamento di autorizzazioni comunali. Revoca.

Anche i provvedimenti autorizzativi di cui agli articoli 25, 63, e 65, nonché le autorizzazioni di abitabilità e usabilità di cui all'art. 45 di questo Regolamento Edilizio possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela giurisdizionale, dall'Ufficio di Presidenza del Comitato comprensoriale competente per territorio o dalla

Giunta Regionale (in caso di inadempienza da parte dell'Ufficio di Presidenza del Comitato comprensoriale) oppure ancora dal Tribunale Amministrativo Regionale nel caso di illegittimità degli atti e insieme di sussistenza di fondati motivi di pubblico interesse.

I termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

Per le autorizzazioni in cui all'art. 16 del presente Regolamento Edilizio valgono invece le disposizioni concernenti l'annullamento e la revoca fissate nel Capo III della L.R. 2/5/1978, n. 13 (Nuove norme per le funzioni regionali in materia di cave e torbiere).

ART. 51 - Concessioni edilizie in deroga

5

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio e le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. possono essere derogate solo nel caso di edifici e di impianti pubblici e purché la deroga non comporti modificazioni al Piano Territoriale di Coordinamento comprensoriale. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica, indipendentemente dalla proprietà degli stessi.

L'iter istruttorio della domanda è lo stesso descritto al precedente art. 13; la Commissione Edilizia deve specificare però nel proprio parere se ritiene opportuno o indispensabile il rilascio della concessione edilizia in deroga.

Acquisiti tutti i necessari pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e previo nulla-osta del Consiglio Comunale, il Sindaco può rilasciare la concessione in deroga.

Per le costruzioni alberghiere in deroga alle norme del R.E. e del P.R.G. relativamente all'altezza degli edifici ai sensi dell'art. 1 della L. 8/11/1938 n. 1908 la competenza ad emettere il predetto nulla-osta è della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 18/1975.

PARTE II Prescrizioni edilizie relative all'igiene alla tutela dell'ambiente ed alla sicurezza delle costruzioni - Capitolo I Prescrizioni edilizie relative all'igiene ed alla tutela dell'ambiente

ART. 52 - Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno quindici anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del

terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

ART. 53 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

Tutti i locali [89] posti al piano terreno, seminterrato o interrato, ad eccezione delle cantine e di quelli a destinazione speciale, debbono essere isolati dal terreno mediante intercapedini e/o vespai.

Qualora i locali abitabili [89] risultino anche parzialmente al di sotto della quota di terreno circostante, essi, devono essere isolati dal terreno sottostante mediante solaio con interposta intercapedine aerata e per tutta la parte interrata, devono essere isolati dal terreno circostante mediante vespaio aerato o a cielo aperto o intercapedine aerata con cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e larghezza pari a un terzo dell'altezza.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione delle intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Il piano di calpestio dei locali [89] deve essere di norma posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Diversamente devono essere a perfetta tenuta dell'umidità anche ricorrendo, qualora non sia possibile il deflusso naturale delle acque ad impianto di sollevamento meccanico.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte dello stesso) vanno adeguatamente impermeabilizzati e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

[89] Per la classificazione dei locali, vedi il successivo art. 71.

ART. 54 - Isolamento acustico [90]

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili, in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici stessi.

I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel

fabbricato;

- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;

- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per l'isolamento acustico si applicano i criteri generali, i metodi di misura ed i criteri di valutazione dei risultati indicati nelle norme di cui alla circolare 30/4/1966, n. 1769 -parte I- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici.

I livelli di rumorosità indicativamente accettabili non possono superare i 30 dB a porte chiuse per ospedali, case di cura e civili abitazioni (per queste ultime almeno di notte).

Nelle zone residenziali individuate dal P.R.G. sono tollerabili, come limiti massimi di rumore di origine industriale, artigianale e da locali di pubblico spettacolo (per emissioni acustiche continue) livelli inferiori ai seguenti [91]:

[90] E' di competenza della Regione il controllo e la prevenzione dell'inquinamento acustico prodotto da sorgenti fisse, nonché quello prodotto da sorgenti mobili, se correlate a servizi, opere ed attività di competenza regionale.

[91] I seguenti valori corrispondono con quelli indicati nel "Regolamento locale d'Igiene" -Edizioni Calderini- Bologna 1978, proposto dalla Regione Emilia-Romagna.

ART. 55 - Isolamento termico

Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico gli edifici classificati all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 di nuova costruzione o da ristrutturare [92] nonché quelli previsti dalla Legge 29/5/1982 n. 308 e del D.M. 23/11/1982, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato.

Gli edifici di cui al citato art. 3 del D.P.R. 1052/1977 sono i seguenti:

- edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- edifici adibiti ad uffici e assimilabili;
- edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.

In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dal D.M. 10/3/1977. Gli edifici previsti dalla L. 29/5/1982 n. 308 e del D.M. 23/11/1982, sono quelli adibiti ad attività industriali e artigianali con volume superiore a 5000 mc. e/o n. di addetti superiore a 20: in detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti ivi fissati.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti [92] o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere in base a considerazioni tecniche, su parere della Commissione Edilizia in merito alla fattibilità tecnica che siano osservate integralmente le caratteristiche di isolamento termico ovvero che siano adottati globalmente o parzialmente provvedimenti di isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, sui solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta, nonché sullo stesso impianto termico, qualora già esistente nell'edificio da ristrutturare.

Il titolare della concessione a costruire deve depositare, prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori la documentazione relativa all'isolamento termico di cui

all'art. 19 del D.P.R. 1052/1977; in particolare per gli edifici industriali e artigianali soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico deve essere presentata la documentazione relativa in parte a corredo della domanda di concessione e in parte prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori ai sensi del D.M. 23/11/1982.

La documentazione deve essere firmata dal titolare della concessione e dal progettista. Nel caso che il progetto originario venga modificato, insieme al progetto di variante deve essere presentata in Comune una documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.

[92] La definizione della ristrutturazione ai sensi del D.P.R. 1052/1977 è data dall'art. 8 di questo R.E., ultimo comma.

ART. 56 - Classificazione delle acque e regolamentazioni degli scarichi

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) acque bianche: acque piovane e derivanti dallo scioglimento della neve;
- b) acque nere: acque derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- c) acque provenienti da lavorazioni industriali.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché di fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalle norme di leggi vigenti [93].

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori. Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per il controllo nel punto assunto per la misurazione.

I limiti di accettabilità non potranno in alcun caso essere conseguiti mediante diluizione con acque prelevate a tale scopo.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti al controllo, ai sensi della legge 319/76, così come modificata dalla Legge 650/1979, e dalla L.R. n. 7/1983, come specificato all'art. 12 del presente R.E. [94].

Per gli insediamenti esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti o a ristrutturazioni, o che vengano trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti al controllo, tramite l'Amministrazione comunale. A tali autorità è demandata la certificazione di nuovo insediamento sulla base della documentazione presentata e di ogni altro accertamento ritenuto utile qualora, in relazione alla ristrutturazione o all'ampliamento dell'insediamento produttivo, abbia origine uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente.

La disciplina degli scarichi, per quanto non espressamente previsto nel presente R.E. ed anche in modificazione dello stesso, è regolamentata da apposite norme generali di legge, in particolare la L.R. 29/1/1983 n. 7 e s.m., che comunque prevalgono sulle norme di cui al presente R.E.: per quanto non è di specifica competenza comunale.

[93] L. 319/1976, L. 650/1979 e successivi adempimenti regionali, in particolare L.R. 29/1/1983 n. 7 e s.m.

[94] I Comuni sono competenti al controllo degli scarichi pubblici e privati per quanto attiene ai limiti di accettabilità ed al rispetto delle norme che regolamentano lo smaltimento dei fanghi, al controllo sul rispetto dei limiti di accettabilità delle pubbliche fognature scaricanti sul suolo e nel sottosuolo, al controllo dei complessi produttivi allacciati alle fognature pubbliche per quanto attiene all'accettabilità degli scarichi ed alla funzionalità degli impianti di pre-trattamento adottati.

La Regione e le autorità da essa designate sono competenti al controllo dell'immissione diretta di scarichi nelle acque marine. Le sopracitate autorità sono tenute a dare notizia al Ministero della Marina Mercantile delle autorizzazioni rilasciate. La Regione è altresì competente al controllo degli scarichi nel sottosuolo di sostanze nocive in unità geologiche profonde.

ART. 57 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

Ai fini di cui al presente articolo, per insediamenti civili si intendono quelli di cui al disposto combinato della lettera b) dell'art. 1-quarter della L. 8/10/1976 n. 690, della delibera del Comitato Interministeriale dell'8/5/1980 e della L.R. 23/1/1983 n. 7 ovvero uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazioni di servizi ovvero ad ogni altra attività anche produttiva, purché i relativi scarichi terminali siano assimilabili a quelli degli insediamenti abitativi [94 bis], nonché le imprese agricole di cui all'art. 2135 del C.C., specificate nella delibera del Comitato Interministeriale dell'8/5/1980 e nella L.R. n. 7/1983 e s.m. [94 ter].

1) Smaltimento nelle zone servite da fognatura dinamica.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

A) Acque meteoriche: devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico possono essere immessi nella fognatura, previa specifica autorizzazione del Sindaco (quella di cui all'art. 12 del presente R.E.);

B) acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

In caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente può vietare la immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco secondo le modalità descritte all'art. 12 del presente R.E.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognatura dinamica.

A) Le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio di provenienza e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

B) Gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili sono sottoposti alle norme particolari di cui alla L.R. n. 7/1983 in base alla loro appartenenza alle classi A, B o C di cui alla legge stessa nonché ad eventuali normative locali (P.R.G., P.T.C.C., Piani

di risanamento delle acque, Piano Insediamenti Suinicoli, P.Z.A., ecc.) e a prescrizioni delle autorità sanitarie locali. In particolare:

B1) gli scarichi degli insediamenti di classe A (edifici adibiti ad abitazione, ad attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, produttiva assimilabile ad abitativa [94 bis]; ovvero scolastica, produttiva e di servizio qualora gli scarichi terminali provengano esclusivamente da servizi igienici cucine e mense; ovvero agricola diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura) possono avere recapito:

- in corsi d'acqua superficiali, qualora resi conformi ai limiti di accettabilità di cui alla Tabella II allegata alla L.R. n. 7/1983 (di norma ottenibili con vasche settiche di tipo tradizionale o Imhoff);
- su suolo agricolo e non agricolo, purché nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977-
- su suolo o in sottosuolo, limitatamente agli insediamenti adibiti ad attività alberghiere, turistica, scolastica, ricreativa, produttiva o di servizio aventi una consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 me ed una capienza inferiore a 50 posti letto o addetti, previo trattamento con vasca settica tipo tradizionale o Imhoff e nel rispetto delle prescrizioni specifiche per tali insediamenti di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977;

B2) gli scarichi degli insediamenti di classe B (edifici adibiti ad attività di servizio, scolastica, a centri di ricerca qualora gli scarichi terminali non provengano esclusivamente da servizi igienici, cucine e mense; ovvero sanitaria) possono avere recapito:

- in corpi d'acqua superficiali, qualora resi conformi ai limiti di accettabilità di cui alla Tabella III allegata alla L.R. n. 7/1983;
- un suolo non agricolo, purché nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977;

B3) gli scarichi degli insediamenti di classe C (imprese dedite ad attività agricola, zootecnica, di trasformazione, ittica ecc. assimilabili ad insediamenti civili [94 ter] possono avere recapito:

- in corpi d'acqua superficiali, qualora resi conformi ai limiti di accettabilità di cui alla Tabella III allegata alla L.R. n. 7/1983;
- su suolo agricolo, per una quantità corrispondente ad un carico non superiore a 40 ql/Ha di peso vivo di bestiame allevato ovvero ad un carico non superiore a 1000 mc/ha/anno per le imprese agricole che esercitano attività di trasformazione;
- su suolo non agricolo, per una quantità non superiore alla metà dei valori suddetti.

Le modalità di costruzione e di manutenzione delle vasche settiche di cui al presente articolo devono essere conformi alle prescrizioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977 inoltre le vasche settiche di tipo tradizionale sono consentite esclusivamente per interventi su edifici esistenti.

Le modalità di costruzione e di manutenzione dei pozzi neri o bacini di accumulo dei liquami delle suddette imprese agricole sono specificati negli artt. 18 e 19 della L.R. n. 7/1983, fatti salvi eventuali maggiori vincoli di regolamenti locali.

Gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco secondo le modalità descritte all'art. 12 del presente R.E.

[94 bis] Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 29/1/1983 n. 7 si tratta degli scarichi caratterizzati dai parametri e rientranti nei limiti di accettabilità indicati nella tabella 1 allegata alla legge stessa.

[94 ter] Ai sensi del disposto combinato della delibera del Comitato Interministeriale del 8/5/1980 e della L.R. n. 7/1983 e s.m., sono considerati insediamenti civili le imprese agricole, ivi comprese le cooperative, che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti a), b), c) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo;
- e) gli allevamenti ittici che diano luogo a scarico terminale e che si caratterizzano per una densità di affollamento inferiore a 1/2 Kg. per mq. di specchio d'acqua o in cui venga utilizzata una portata d'acqua pari o inferiore a 50 litri al secondo.

ART. 58 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Ai fini di cui al presente articolo, per insediamenti produttivi si intendono quelli di cui alla lettera a) dell'art. 1-quarter della L. 8/10/1976 n. 690, ovvero uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità o permanenza, attività di produzione di beni escluse quelle assimilate ad insediamenti civili come definiti nel precedente art. 57.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) nel caso di recapito in corpi d'acqua superficiali devono essere conformi, sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità fissati nella tabella A allegata alla legge 10 maggio 1976, n. 319, come modificata dall'art. 22 della L. 650/1979 [95];
- 2) nel caso di recapito in pubbliche fognature devono, prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella C allegata alla citata legge 319/1976, e successivamente all'avvio del medesimo devono adeguarsi ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente addetto alla gestione dell'impianto stesso [95]. Norme e prescrizioni regolamentari, che debbono essere approvate dalla Regione, possono essere imposte dai Comuni e dai Consorzi anche prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione;
- 3) possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad uso agricolo, purché le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola, o nel sottosuolo (esclusi i casi nei quali possono essere danneggiate le falde acquifere) nel rispetto delle norme igieniche stabilite nell'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977 e dalle autorità sanitarie locali previa presentazione della documentazione indicata al punto 1e) dell'art. 12 di questo R.E.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti devono adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi, secondo le procedure previsti dalle vigenti leggi nazionali B

secondo le prescrizioni regionali ai sensi dell'art. 2 della L. 650/1979.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono pertanto assoggettate alla procedura di autorizzazione.

L'autorità competente al controllo può effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi. Essa può richiedere che scarichi parziali contenenti le sostanze di cui al punto 10 delle tabelle A e C allegate alla legge 319/1976 e modificate dalla L.650/1979, subiscano un trattamento particolare prima della loro confluenza nello scarico generale. [96]

La stessa autorità può prescrivere l'installazione di strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica (le spese di installazione e di gestione di tali strumenti sono di competenza del titolare dello scarico).

[95] La conformità ai limiti di accettabilità stabiliti dalla legge è ottenuta mediante trattamento di depurazione; l'idoneità degli impianti di depurazione e del relativo sistema di gestione viene valutata dall'autorità competente al controllo, sulla base della documentazione di cui all'art. 12 di questo R.E..

[96] La Legge 650/1979 precisa, all'art. 12, che è proibito diluire gli scarichi parziali contenenti le sostanze di cui al numero 10 delle tabelle A e C, prima del trattamento degli scarichi stessi, per adeguarli ai limiti di accettabilità previsti dalla legge.

ART. 59 - Rifornimento idrico

1) Usi civili.

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi, purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale) innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. ad alloggio per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'autorità competente.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

2) Usi industriali.

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori

diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della legge N. 319/1976 [97], sulla base della documentazione allegata alla domanda di autorizzazione allo scarico (art. 12, punto 1 di questo R.E.).

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione dell'autorità competente.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti uffici delle Province, dei Consorzi e dei Comuni, con periodicità non superiore all'anno ai sensi dell'art. 10 della L.650/1979.

[97] Si veda in proposito la suddivisione delle competenze specificata nella nota [94] all'art. 56 di questo Regolamento Edilizio.

ART. 60 - Impianto termico

Tutti gli edifici ad uso civile devono essere predisposti per l'installazione di impianti di riscaldamento.

Tutti gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia; in particolare, ai fini del contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, gli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi, e gassosi, negli edifici [98] pubblici e privati, devono avere caratteristiche di prestazione, installazione, esercizio e manutenzione tali da fornire una temperatura dell'aria negli ambienti non superiore a 20°C e, limitatamente a quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, non superiore a 18°, tenendo conto delle condizioni climatiche locali e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

Ad esclusione dei locali situati negli edifici adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici o privati, ad attività commerciali o ricreative, può essere prevista la fornitura di temperatura maggiore, se richiesta per particolari esigenze.

La relazione tecnica da presentare alle autorità comunali prima della dichiarazione di inizio dei lavori deve contenere i dati di cui all'art. 14 del D.P.R. 1052/1977 e, limitatamente agli edifici industriali e artigianali, all'art. 5 del D.M. 23/11/1983 [99].

Nelle zone A e B ai sensi dell'art. 2 della L. 615/1966, inoltre tutti gli impianti termici degli stabilimenti industriali sono soggetti, per quanto riguarda la emissione di fumi, alle norme stabilite dalla Legge 615/1966, inoltre tutti gli impianti termici, alimentati con combustibili solidi o liquidi, di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h non inseriti in un ciclo di produzione industriale sono ugualmente soggetti alle norme della legge 615/1966.

Tutti i progetti per l'installazione, la trasformazione [100] o l'ampliamento devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, al quale sono affidati il successivo eventuale collaudo e gli eventuali controlli.

In particolare sono soggetti alle visite ed ai controlli ai fini della prevenzione incendi gli impianti delle attività previste nel Decr. Min. Int. 16/2/1982 che modifica il Decr. Min.

27/9/1965 e in particolare gli impianti a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h.

[98] Agli effetti di cui al presente comma, in conformità con la legge 373/1976, è considerato "edificio" sia un intero fabbricato sia un insieme di locali, sia un locale isolato.

Gli edifici soggetti alle prescrizioni della L.373/1976 sono quelli elencati all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 e indicati all'art. 55 di questo R.E.

[99] Le procedure per la progettazione, l'autorizzazione, il controllo ed il collaudo all'esercizio degli impianti termici sono specificate agli artt. 10, 38, 45 e 46 di questo R.E.

[100] Per trasformazione di un impianto termico si intende una modifica dell'impianto che comporti, anche a parità di qualità di combustibile usato, un aumento della potenzialità termica dell'impianto, ovvero, a parità di quest'ultima, una variazione del volume dei fumi non inferiore al 20%.

ART. 61 - Impianto elettrico e impianto di ascensore

1) Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana), nonché ad altre eventuali specifiche prescrizioni in relazione alla destinazione d'uso.

Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/1978 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti ad una altezza massima di m. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dall'art. 16 del D.P.R. 384/1978, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2) Impianto di ascensore.

Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, richiamata all'art. 66 di questo Regolamento, delle norme per la prevenzione degli infortuni nonché delle norme per l'edilizia speciale [101].

[101] Nell'edilizia di nuova costruzione agevolata-convenzionata ai sensi della L. 458/1978 (si vedano in proposito gli indirizzi di cui alla nota dell'Assessorato all'Edilizia della R.E.R. n. 11.956 del 29/11/1979) non vi deve essere più di un ascensore per scala quando questa serva meno di sei piani e quando vi siano meno di cinque alloggi per piano.

ART. 62 - Aspirazione forzata e condizionamento dell'aria

1) Aspirazione forzata

Deve essere sempre assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione. Qualora ciò non sia ottenuto con il ricambio naturale dell'aria, si dovrà ricorrere ad impianti di aspirazione forzata, come specificato nel successivo art. 64. I locali destinati a servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere sempre illuminati e ventilati artificialmente.

2) Condizionamento dell'aria.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Nel caso di adozione di impianti di aria condizionata, sono ammesse per i locali superfici finestrate diverse da quelle di cui gli artt. 73 e 74 nonché eccezionalmente deroghe al criterio di visuale libera edilizio di cui all'art. 79 - punto 12) del presente R.E. L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto dei "Consigli U.N.I." corrispondenti alla L. 584/1975.

Alla domanda di concessione relativa ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto deve garantire una portata d'aria sufficiente in rapporto alle dimensioni dei locali, deve avere bocche di presa e di espulsione di portata idonea a trattamento termico igrometrico dell'aria, in modo da assicurare requisiti igienici adeguati all'uso dei locali; le bocche di espulsione devono essere collocate in modo da non arrecare disturbo negli spazi sui quali si affacciano.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

ART. 63 - Impianti di utilizzazione di energia rinnovabile (solare, eolica, ecc.) e Alternativa

Omesso

ART. 64 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe, ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile; qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti con vano ascensore.

I fumi che gli impianti termici scaricano nell'atmosfera devono avere caratteristiche e composizione comprese entro i limiti specificati all'articolo 13 del D.P.R. 22/12/1970, n. 1391.

Tutte le canne di scarico devono avere un'altezza che superi di almeno un metro la finestra più alta dell'edificio.

Tutti gli stabilimenti industriali ubicati nelle zone A e 3 all'articolo 2 della legge 615/1966, oltre agli obblighi loro derivanti dalla classificazione come lavorazioni insalubri o pericolose, devono possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere entro i limiti più ristretti che il progresso della tecnica consente, l'emissione di

fumi o gas o polveri o esalazioni che possano contribuire all'inquinamento atmosferico. Su richiesta delle autorità comunali o provinciali interessate, l'accertamento del contributo all'inquinamento atmosferico da parte degli stabilimenti industriali è affidato al Comitato Regionale (C.R.I.A.) istituito ai sensi dell'art. 5 della L. 615/1966.

Anche nei Comuni non indicati nella zona A e B, il Sindaco del luogo ove ha sede lo stabilimento industriale e qualunque altro Sindaco di Comune soggetto all'inquinamento prodotto dallo stesso stabilimento industriale, o il Presidente dell'Amministrazione provinciale interessata, possono, qualora lo ritengano opportuno, richiedere al C.R.I.A. gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico.

Sono inoltre soggetti alla disciplina della legge 615/1966 ai fini della prevenzione e controllo degli inquinamenti atmosferici tutti gli impianti termici di potenzialità superiore alle 30 mila kcal/h, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, installati nelle succitate zone A e B.

Sono in ogni caso compresi tra gli impianti termici di cui al precedente comma quelli aventi le seguenti destinazioni:

- riscaldamento di ambienti;
- riscaldamento di acqua per utenze civili;
- cucine, lavaggio stoviglie, sterilizzazione e disinfezioni mediche;
- lavaggio biancheria e simili;
- distribuzione rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno);
- forni da pane e forni di altre imprese artigiane (definite dalla legge 25/1/1956, n. 860).

ART. 65 - Manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

Qualora il Comune non preveda una diversa forma di raccolta dei rifiuti solidi urbani, i fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati devono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi a livello stradale, il più vicino possibile alla strada pubblica e dotati di facile accesso che permetta il passaggio di carrelli a ruote.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio Tecnico comunale e all'Azienda addetta al servizio di nettezza urbana, corredata da due copie del disegno riportante la planimetria dell'area di pertinenza degli edifici da servire, con la collocazione dei manufatti, in rapporto alla mobilità ed agli accessi.

L'autorizzazione rilasciata dal Sindaco, sentita l'Azienda di nettezza urbana e l'Ufficio Tecnico comunale, risulterà sulla copia del disegno restituita al richiedente mediante l'apposizione di un timbro opportunamente firmato.

E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 66 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, le caratteristiche dei fabbricati sono determinate in base a specifica legislazione in materia ed alle prescrizioni e autorizzazioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco [102], le quali sono comunque fatte salve dalle norme del presente R.E.

In particolare devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

A) Fabbricati di altezza inferiore a 24 metri.

- 1) La struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,00 per edificio ad uso residenziale e 1,20 per edifici aventi altre destinazioni, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre i primi due;
- 2) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di S.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano e ogni ulteriore scala non più di 350 mq.;
- 3) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 4) scale e ascensori possono arrivare ai piani interrati e seminterrati solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica; peraltro, nei fabbricati di civile abitazione, il vano scala può comunicare con le autorimesse ad uso privato ubicate non oltre il 2° piano interrato, qualora di capacità non superiore a 9 autoveicoli, mediante porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica e, qualora di capacità compresa tra 9 e 40 autoveicoli, mediante disimpegno munito di porte resistenti al fuoco almeno 30' e a chiusura automatica;
- 5) ogni scala che serva edifici di altezza superiore a m. 17, deve essere dotata, a quota superiore agli ingressi dei più elevati locali di abitazione, di aperture di ventilazione prive di serramento o con infisso apribile dal piano terreno di superficie non inferiore a 1/5 di quella del vano scala in pianta, con un minimo di mq. 1;
- 6) gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a m. 13 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili;
- 7) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

B) Fabbricati di altezza superiore a 24 metri.

Per i fabbricati di altezza superiore a 24 metri valgono tutte le prescrizioni di cui al precedente punto A), inoltre:

- 1) ogni scala deve essere fornita al piano terreno ed a piani alterni di una bocca antincendio;
- 2) qualora l'edificio superi i 30 metri di altezza, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, ogni ulteriore scala non può servire più di 300 mq. Le scale e i vani ascensore devono essere a tenuta di fumo; inoltre, nei fabbricati di civile abitazione, il vano scala può comunicare con le autorimesse ad uso privato ubicate non oltre il 2° piano interrato, qualora di capacità inferiore a 9 autoveicoli, mediante porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica e, qualora di capacità superiore a 9 autoveicoli, attraverso filtro a prova di fumo;
- 3) è fatto divieto di installare impianti termici a GPL di potenzialità superiore a 50.000 kcal/h in edifici di altezza superiore a 30 metri se destinati ad abitazione, di altezza superiore a 24 metri se destinati al pubblico, alla collettività ed in genere a pluralità di persone.

[102] Vedi in particolare il D. M. 16/2/1982 che definisce i locali, le attività, i depositi, gli

impianti e le industrie i cui progetti sono soggetti all'esame preventivo ed il cui esercizio è soggetto a visita di controllo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi da parte dei V.V.F.F.. Tra questi: edifici destinati ad attività pubbliche, allo spettacolo, allo sport; autorimesse pubbliche e autorimesse private con più di 9 autoveicoli; edifici di civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri; depositi di liquidi infiammabili e/o combustibili con capacità geometrica superiore a 0,5 mc.; impianti per la produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. Gli edifici non soggetti ad emissione del certificato di prevenzione incendi da parte dei V.V.F.F. devono comunque rispettare le prescrizioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 67 - Centrali termiche

Le centrali termiche devono rispettare le prescrizioni previste dalle disposizioni di legge vigenti, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del combustibile usato, anche qualora non siano soggette a rilascio del certificato di prevenzione antincendio dei V.V.F.F. [102]

Sono riportate di seguito le principali prescrizioni.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

a) Locali destinati a contenere i focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 10.000 kcal/h [103] ai fini dell'idoneità alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico e della sicurezza, detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore con un minimo di mq. 0,50 per impianti fino a 500.000 kcal/h, mq. 0,75 per impianti da 500.000 kcal/h a 750.000 kcal/h e mq. 1 per impianti oltre a 750.000 kcal/h. La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6: inoltre tra le parti del locale e il generatore termico deve essere lasciato un passaggio libero di m. 0,60, mentre tra la superficie superiore della caldaia e il soffitto deve essere lasciata una distanza non inferiore a m. 1. Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi [104], l'altezza del locale non sia inferiore a 2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, compresi vani scala ed ascensore; lo accesso direttamente da spazi a cielo libero ovvero da disimpegno attestato verso spazio a cielo aperto con apertura di superficie non inferiore a mq. 0,50, ovvero da disimpegno non attestato verso spazio a cielo aperto aerato con condotto sfociante al di sopra della copertura del fabbricato di sezione non inferiore a ma. 0,12 ovvero dal vano scala mediante due porte aventi una resistenza al fuoco non inferiore a 60 minuti e poste ad una distanza reciproca non inferiore a m. 0,70; le porte siano apribili verso l'esterno e incombustibili.

b) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo

caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

Le pareti ed il solaio del locale devono presentare gli stessi requisiti richiesti per quelli destinati a contenere le caldaie. La porta di accesso deve in ogni caso avere la soglia sopraelevata, in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi.

Le porte, gli accessi e le comunicazioni devono avere le stesse caratteristiche prescritte per i locali caldaia.

c) Serbatoi: i serbatoi destinati al deposito di combustibili liquidi devono essere a perfetta tenuta di liquido e di gas.

La capacità di ciascun serbatoio non può essere superiore a 15 mc.; possono tuttavia essere installati più serbatoi, purché entro i seguenti limiti: depositi all'esterno del fabbricato, non più di sei serbatoi; se posti all'interno, non più di tre se interrati, di due se installati in vista. Qualora il deposito superi detta capacità, oppure sia costituito da serbatoi installati all'aperto, si applicano le norme di cui al D.M. 31/7/1934.

I serbatoi devono corrispondere alle caratteristiche specificate nella Circolare del Ministero dell'Interno 73 del 29/7/1971.

d) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli articoli 6 e 7 del D. P. R. 1391/70 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2) Centrali termiche a gas di rete

Si considera gas di rete il gas prodotto dalla distillazione del carboni fossile, il gas prodotto dal "cracking" di olii combustibili o di olii leggeri, il gas costituito da metano puro o miscelato con aria ed il gas comprendente la miscela di propano e aria.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h [103] destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le seguenti disposizioni:

a) Ubicazione ed aerazione. Gli impianti devono essere installati preferibilmente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non comunicanti direttamente con vani attigui. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti [104], nonché essere aerati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie minima in cmq. uguale a $Q/100$ per locali fuori terra e $1,5 Q/100$ per locali seminterrati e interrati, dove Q è la potenzialità in kcal/h, con un minimo di 50 cmq.

b) Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno mediante aperture di superficie complessiva minima di 50 cmq. La porta deve essere di materiale incombustibile, aprirsi verso l'esterno, essere a chiusura automatica.

Solo nel caso di impianti per forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, per cucine e lavaggio stoviglie, per lavaggio biancheria e sterilizzazione, per inceneritori rifiuti, l'accesso può avvenire anche da altri locali attigui pertinenti gli impianti stessi, purché i relativi vani di comunicazione siano muniti di porta a chiusura automatica, a tenuta di fumo e con resistenza al fuoco non inferiore a 30 minuti primi.

c) Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m. 2,50;

comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia e il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm. 130.

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL)

Gli impianti che utilizzano il g.p.l. ed in genere miscele gassose di densità rispetto all'aria maggiore di 0,3, di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h [103] destinati a: centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici; produzione di acqua calda per edifici civili; forni da pane e forni di altri laboratori artigiani; cucine e lavaggio stoviglie; lavaggio biancheria e sterilizzazione; inceneritori di rifiuti (fino ad una tonnellata al giorno) devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le seguenti disposizioni:

a) Ubicazione ed aerazione.

Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti in genere e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti o con cavedi.

Detti locali devono presentare le seguenti caratteristiche:

- non essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o a passaggio di gruppi di persone;
- essere costruiti con materiali atti ad impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi;
- essere dotati di aerazione mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari ad 1/15 della superficie in pianta del locale, con un minimo di 50 cmq.

b) Accessi.

L'accesso al locale contenente l'impianto termico deve avvenire da aree a cielo scoperto, oppure attraverso disimpegno aerato direttamente dall'esterno a mezzo di aperture con le stesse caratteristiche di quelle definite al precedente punto a).

La porta del locale deve aprirsi verso l'esterno, essere a chiusura automatica e incombustibile.

c) Dimensioni del locale. Valgono le stesse prescrizioni specificate al precedente punto 2 c) per le centrali termiche a gas di rete.

[102] Vedi in particolare il D.M. 16/2/1982 che definisce i locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie i cui progetti sono soggetti all'esame preventivo ed il cui esercizio è soggetto a visita di controllo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi da parte dei V.V.F.F. Tra questi: edifici destinati ad attività pubbliche, allo spettacolo, allo sport; autorimesse pubbliche e autorimesse private con più di 9 autoveicoli; edifici di civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri; depositi di liquidi infiammabili e/o combustibili con capacità geometrica superiore a 0,5 mc.; impianti per la produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. Gli edifici non soggetti ad emissione del certificato di prevenzione incendi da parte dei V.V.F.F. devono comunque rispettare le prescrizioni previste dalla legislazione vigente.

[103] La potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale.

[104] Gli spessori minimi necessari per ottenere la richiesta resistenza al fuoco per pareti e solai, a seconda del tipo di materiale impiegato, sono riportati nelle tabelle dell'appendice alla circolare 73 del 29/7/1971, contenente gli istruzioni per

l'applicazione del D.P.R. 1931/1970: in particolare sono ammesse strutture verticali in mattoni pieni di spessore uguale a cm. 26, in cemento armato di spessore uguale a cm. 20 e in laterizio di spessore uguale a cm. 30.

ART. 68 – Autorimesse

Le autorimesse sono soggette alle norme previste dalla specifica legislazione vigente [105]; sono comunque soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendio da parte dei Comandi provinciali dei Vigili del fuoco soltanto le autorimesse pubbliche, le autorimesse private con più di 9 autoveicoli, ricoveri natanti, ricoveri aeromobili. In particolare, le autorimesse devono rispettare le condizioni di seguito specificate.

a) Autorimesse ad uso privato con capacità non superiore a 9 autoveicoli.

Le strutture orizzontali e verticali devono essere incombustibili e, se le autorimesse sono situate in edifici destinati anche ad altri usi, resistenza al fuoco non inferiore a 60'. Le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica. La superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie di pianta.

L'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri.

b) Altezza

L'altezza minima deve essere di m. 2,50 per autorimesse fuori terra sprovviste di pareti perimetrali per una lunghezza almeno pari a metà del perimetro ovvero qualora le aperture di aerazione naturale abbiano una superficie non inferiore a 1/20 della superficie in pianta; diversamente l'altezza minima deve essere di m. 3 con aperture di aerazione naturale non inferiori a 1/25 della superficie in pianta.

Per le autorimesse a parcheggio con dispositivi meccanici a comando automatico o manuale è consentita un'altezza non inferiore a m. 2, con aperture di aerazione di superficie non inferiore 1/20 di quella in pianta.

c) Aerazione

Le autorimesse devono essere munite di aperture di aerazione naturale ricavate nelle pareti e/o nei soffitti il più possibile uniformemente distribuite e comunque a distanza reciproca non superiore a 40 metri.

Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica, una parte delle aperture di aerazione, pari a 0,0025 mq. per mq. di pavimento, deve essere priva di serramenti.

Per autorimesse sotterranee la ventilazione può avvenire tramite intercapedini e/o camini: in ogni caso il sistema di ventilazione deve essere indipendente per ogni piano. Il sistema di aerazione naturale deve essere integrato con un sistema di ventilazione meccanica nei casi previsti dal D.M. 20/11/1981: sono comunque escluse da tale prescrizione le autorimesse al 1° piano interrato degli edifici aventi capacità inferiore a 50 autoveicoli e le autorimesse fuori terra aventi capacità inferiore a 300 autoveicoli o capacità superiore con aperture di aerazione di superficie non inferiore a 1/10 della superficie in pianta.

d) Strutture

Le strutture orizzontali, verticali e di separazione con la rimanente parte degli edifici devono essere sempre incombustibili; inoltre, devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 90' ad eccezione delle strutture orizzontali e verticali delle autorimesse fuori terra sprovviste di pareti perimetrali per una lunghezza almeno pari a metà del perimetro e inoltre delle strutture di separazione con edifici frequentati dal pubblico e comunque

con elevata densità di affollamento, le quali ultime devono avere resistenza al fuoco non inferiore a 120' ed essere protette mediante installazione di impianto fisso di spegnimento automatico.

e) Comunicazione con il vano-scala dell'edificio.

Vedi in proposito il precedente art. 65, punti A-4) e B-2).

f) Compartimenti,

Le autorimesse devono essere suddivise in compartimenti separati da strutture tagliafuoco di resistenza al fuoco non inferiore a 90' con porte a tenuta di fuoco per almeno 60' con chiusura automatica. La superficie massima dei compartimenti è fissata dal D.M. 20/11/1981 in rapporto al tipo di autorimessa: in particolare, al piano terra degli edifici, essa non è mai inferiore a 3.000 mq. e, al 1° piano interrato, non è mai inferiore a 2.000 mq.

g) Impianti idrici antincendio

Deve essere prevista la installazione di idranti per le autorimesse fuori terra a al 1° piano interrato di capacità superiore a 50 autoveicoli e per le autorimesse oltre il 1° piano interrato di capacità superiore, a 30 autoveicoli.

Deve essere prevista l'installazione di impianti fissi di spegnimento automatico in rapporto a tipo e capacità dell'autorimessa, secondo quanto previsto dal D.M.

20/11/1981: sono comunque escluse da tale prescrizione le autorimesse a piano terra e le autorimesse al 1° piano interrato con capacità inferiore a 100 autoveicoli.

Deve essere prevista la installazione di estintori presso gli ingressi o comunque in posizione ben visibile e di facile accesso e nel numero seguente: 1 ogni 5 veicoli per i primi 20 autoveicoli; per i rimanenti, fino a 200 autoveicoli, 1 ogni 10 autoveicoli; oltre 200, 1 ogni 20 autoveicoli.

[105] Vedi in particolare il D.M. 20/11/1981 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili", che modifica le precedenti disposizioni di legge.

CAPITOLO III **PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE**

ART. 69 - Normativa antisismica [106]

Nelle zone classificate come sismiche ai sensi di legge, nonché in quelle ad esse equiparate in base a disposizioni di P.R.G., devono essere osservate le norme e prescrizioni indicate dalla legislazione vigente in materia, in particolare dalla legge 25/11/1962 n. 1684, dalla L. 7/7/1974 n. 64 e dal D.M. 3/ marzo 1975 n. 39.

Le presenti norme disciplinano tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità.

Dovranno essere individuati anche i fattori influenzanti il comportamento delle fondazioni in relazione al tipo e natura del terreno mediante accertamenti che, particolarmente per le costruzioni su pendii, dovranno interessare anche l'area circostante quella da edificare, ed i cui risultati dovranno essere illustrati nella relazione sulle fondazioni da allegare al progetto.

I criteri generali di progettazione dovranno tenere conto delle sollecitazioni provocate dalle azioni sismiche orizzontali e verticali, delle masse e delle strutture sottoposte al moto impresso dall'eventuale sisma, delle deformazioni della struttura dovuta a spostamenti.

I sistemi costruttivi consentiti per gli edifici sono i seguenti: struttura in muratura; struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali; struttura a pannelli portanti (struttura realizzata in tutto o in parte con pannelli aventi funzione portante); struttura in legname.

L'altezza massima degli edifici [107] non può superare i limiti specificati per i diversi sistemi costruttivi nella tabella 1, facente parte dell'allegato al citato D.M. 39/1975.

Quando un edificio di più di due piani prospetta su strade [108], su spazi destinati a viabilità, fermi restando i limiti massimi di altezza di cui al comma precedente ed eventuali limiti maggiori previsti negli strumenti urbanistici vigenti, la distanza minima fra il contorno dell'edificio [109] ed il ciglio stradale [110] non può essere inferiore a m. 10 e l'altezza massima dell'edificio [107] non può, essere superiore al doppio della distanza dell'edificio stesso dal ciglio stradale.

Due edifici possono essere costruiti a contatto solo nel caso in cui costituiscano un unico organismo statico realizzato mediante la completa solidarietà strutturale.

Tutti gli edifici costruiti in zone sismiche, a seconda del tipo di struttura utilizzata, devono corrispondere alle caratteristiche tecniche e costruttive dettagliatamente specificate nel citato D.M. 3/3/1975. In particolare:

- 1) edifici in muratura: fino a quando non saranno emanate le norme relative ai criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, devono essere soddisfatti i requisiti di cui all'allegato del citato D.M. 39/1975, punto C5, riguardanti caratteristiche, dimensioni, collegamenti, aperture, numero di piani, spessore dei muri, tipi di solaio, fondazioni ed ogni altro elemento strutturale e costruttivo;
- 2) edifici con strutture intelaiate: dovranno essere soggetti: a) alle analisi statiche in merito alle azioni sismiche orizzontali; b) allo studio della ripartizione delle forze orizzontali tra le diverse strutture; c) alle analisi delle azioni sismiche verticali nei casi di membrature orizzontali con luci superiori a 20 metri, di strutture di tipo spingente, di sbalzi; d) ad analisi dinamica; e) alla verifica dell'azione delle sollecitazioni provocate dal sisma combinate con quelle provocate da altre azioni esterne nonché alla verifica delle tensioni; f) all'analisi sulle fondazioni; g) alla rispondenza degli elementi divisorii e dei pannelli esterni, in relazione alle loro dimensioni in altezza e superficie ed alle aperture in essi esistenti, alle prescrizioni specificate nel medesimo allegato al D.M. 39/1975, punto C6;
- 3) edifici con struttura a pannelli portanti: tutti gli edifici con struttura a pannelli portanti prefabbricati, devono essere realizzati in osservanza di quanto stabilito dalle disposizioni vigenti ed in particolare dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici - Presidenza del Consiglio Superiore - n. 6090 dell'11 agosto 1969, con specifico riferimento a quanto ivi prescritto per le zone sismiche.

L'analisi sismica di norma viene eseguita con le modalità prescritte per gli edifici di cui al precedente punto 2);

- 4) edifici con strutture in legname: le costole montanti e le altre parti costituenti l'organismo statico degli edifici in legname devono essere in un solo pezzo o così saldamente collegate e rafforzate nelle giunture da rendere trascurabile l'indebolimento prodotto dalla giunzione.

Riparazione degli edifici in muratura: prima di procedere alla riparazione delle strutture in elevazione, devono essere eseguiti i necessari accertamenti sulle fondazioni e le conseguenti opere di consolidamento.

Su archi e volte, murature, cordoli, solai, sbalzi, scale e coperture le riparazioni

dovranno essere eseguite rispettando le indicazioni e prescrizioni di cui al citato D.M. 39/1975, punto C9.

Anche nella progettazione e nella costruzione dei muri di sostegno dei terreni in zone sismiche deve tenersi conto dell'influenza delle azioni sismiche agenti in direzione orizzontale.

Qualora non vengano eseguiti calcoli approfonditi in merito all'influenza che le azioni sismiche esercitano sulle spinte dei terrapieni, potranno essere adottati i criteri di calcolo di cui al citato D.M. 39/1975, punto D dell'allegato. Dette verifiche possono essere omesse qualora il muro di sostegno abbia altezza inferiore a 3 m.

[106] E' stato introdotto il presente articolo nell'ambito del Regolamento Edilizio, dato che alla normativa antisismica dovrà essere fatto riferimento per le costruzioni nelle zone che, pur non essendo sottoposte al vincolo di legge, presentano rischio sismico. (La valutazione del rischio sismico è uno dei contenuti della relazione geologica annessa sia al P.R.G. sia agli strumenti attuativi del medesimo).

[107] Per altezza massima si intende la massima differenza di livello fra quello del piano di copertura più elevato ed il terreno ovvero, dove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi. Questa definizione dell'altezza dei fabbricati, diversa da quella data all'art. 79 di questo R.E., può essere utilizzata solo per la verifica della corrispondenza degli edifici alle prescrizioni antisismiche.

[108] Si intende per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

[109] Si intende per contorno dell'edificio la proiezione in pianta dell'edificio stesso, escluse eventuali sporgenze di cornici e balconi aperti.

[110] Si intende per ciglio stradale la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui alla precedente nota [109]. Sede stradale è la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

ART. 70 - Norme tecniche di buona costruzione

In ogni costruzione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni, e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici. In particolare:

- a) è vietato costruire su terreni sedi di frane e faglie;
- b) le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea ovvero su rocce sciolte coerenti, purché di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque.

Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o su terreni sciolti incoerenti, si debbono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportunamente conto dell'eventuale falda freatica sotterranea.

Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture;

- c) i muri di fondazione dovranno essere costruiti con calcestruzzi idraulici o cementizi, oppure con muratura di pietrame o mattoni e malte idrauliche;
- d) le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte,

con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavato. Quando il pietrame non assicuri da solo una adeguata stabilità della muratura, questa deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni o da fasce continue di conglomerato cementizio estesi a tutta la larghezza del muro e ad opportuna distanza l'uno dall'altro;

e) le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte.

Le murature portanti devono essere rese solidali tra loro mediante opportune immorsature agli innesti ed agli incroci, evitando di ubicare in dette posizioni canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;

f) in tutti i fabbricati in muratura in corrispondenza dei solai di ogni piano deve essere eseguito un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti;

g) i solai, di qualunque tipo, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla precedente lettera f);

h) per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, devono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e le norme di esecuzione relative alle opere in conglomerato cementizio vigenti al momento dell'inizio dei lavori. Per tutti gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione [111].

Potranno essere consentite opere difformi dalle prescrizioni di cui al presente articolo in base a specifica relazione tecnica allegata al progetto e comunque in conformità con le norme generali di legge vigenti.

[111] Vedi in particolare:

R.D. 16 novembre 1939, n. 2228

- Norme per l'accettazione dei leganti idraulici;

R.D. 16 novembre 1939, n. 2229

- Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;

R.D. 16 novembre 1939, n. 2230

- Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico;

R.D. 16 novembre 1939, n. 2231

- Norme per l'accettazione delle calci;

R.D. 16 novembre 1939, n. 2232

- Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione;

R.D. 16 novembre 1939 n. 2233

- Norme per l'accettazione dei materiali laterizi;

R.D. 16 novembre 1939, n. 2234

- Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione;

R.D. 16 novembre 1939, n. 2235

- Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie;

Legge 5 novembre 1971, n. 1086

- Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

D.M. 30 maggio 1972

- Norme tecniche alle quali devono uniformarsi le costruzioni in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica.

PARTE III
ELEMENTI DI ABITABILITA'. EDILIZIA ABITATIVA E SPECIALE. INDICI EDILIZI ED
URBANISTICI

CAPITOLO I ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 71 - Classificazione dei locali

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

Il medesimo locale può essere articolato in diverse zone qualora ampiamente comunicanti tra loro: in caso contrario, alle diverse zone corrispondono locali diversi.

Ai fini dell'applicazione del presente R.E., i locali si dividono nelle seguenti due categorie:

categoria A, comprendente i locali di abitazione, ovvero gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di continuità;

categoria S, comprendente i locali accessori o di servizio, ovvero gli ambienti nei quali la permanenza delle persone non ha carattere di continuità;

I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti sottocategorie:

A1) soggiorni; sale da pranzo; camere da letto; cucine di superficie non inferiore a mq. 9; uffici; studi professionali; laboratori scientifici e tecnici; ambienti per attività di servizio e produttive ammesse dal P.R.G. negli alloggi; locali per il gioco dei bambini annessi alla residenza;

A2) negozi; sale da esposizione; sale di riunione; palestre; bar; ristoranti; sale di ritrovo; laboratori industriali e artigianali; officine; magazzini e depositi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;

A3) cucine di superficie inferiore a mq. 9.

I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie:

S1) servizi igienici; magazzini, ripostigli e depositi annessi a locali di categoria A nei quali non è prevista la permanenza prolungata delle persone e di superficie uguale o superiore a 5 mq;

S2) magazzini, ripostigli e depositi annessi a locali di categoria A e non appartenenti alle sottocategorie A2, S1; corridoi e disimpegni annessi a locali di categoria A;

S3) cantine; lavanderie; androni esterni alle unità abitative; stenditoi, stalle, porcilaie; magazzini, ripostigli e depositi non appartenenti alle sottocategorie A2, S1 e S2 con superficie uguale o superiore a mq. 5;

S4) magazzini, ripostigli e depositi non appartenenti alle sottocategorie A2, S1, S2, S3; corridoi o disimpegni non appartenenti alla sottocategoria S2;

S5) vani scala; centrali termiche; autorimesse; locali tecnici e altri locali adibiti a funzioni speciali;

I locali non espressamente elencati nel presente articolo saranno classificati in via analogica dall'Amministrazione Comunale, sentito la Commissione Edilizia.

ART. 72 - Requisiti minimi degli alloggi

1) Requisiti minimi degli alloggi nei fabbricati di nuova costruzione.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone: per le determinazioni di cui al capoverso successivo si

assume che le stanze da letto di superficie uguale o superiore a mq. 9 e inferiore a mq. 14 corrispondono a un abitante e che le stanze da letto di superficie uguale o superiore a mq. 14 corrispondano a due abitanti.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile [112] non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi abitanti, calcolati come al capoverso precedente.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14,

Qualora si intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato di cui alla legge 5/8/1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

Negli edifici di abitazione a più di 4 piani (compreso il piano-terra o il piano seminterrato) è richiesta la dotazione minima di un ascensore ogni 15 alloggi.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un posto-macchina coperto, ad eccezione degli alloggi di superficie inferiore a 50 mq. e dell'edilizia speciale. Tale dotazione concorre alla formazione delle aree di parcheggio necessarie ai sensi dell'art. 41 - sexies della Legge Urbanistica 17/8/1942, n. 1150.

2) Requisiti minimi degli alloggi nei fabbricati esistenti.

Negli interventi di recupero abitativo su fabbricati esistenti, i quali si attuino senza cambiamento di destinazione d'uso e con la conservazione delle altezze dei locali e delle superfici finestrate precedenti ovvero si attuino su edifici classificati nel P.R.G. con le categorie A1 e A2 di cui all'art. 36 della L.R. 47/1978 e s.m. o individuati come edifici di valore storico o artistico o ambientale dal P.R.G. o dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia, sono ammessi requisiti degli alloggi diversi da quelli di cui al precedente punto 1) purché, limitatamente a quelli di cui ai primi quattro commi del precedente punto 1), d'intesa con l'Ufficiale Sanitario.

Nei rimanenti casi di recupero abitativo su fabbricati esistenti sono prescritti i soli requisiti degli alloggi di cui ai primi quattro commi del precedente punto 1).

3) Requisiti minimi di tutti gli alloggi.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

E' consentita la realizzazione di cucine in nicchia e posti di cottura annessi al soggiorno, purché comunichino ampiamente con questo e siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per gli alloggi compresi in interventi di edilizia abitativa convenzionata, di cui alla legge 28/1/1977, n. 10, le caratteristiche dovranno rispondere ai requisiti stabiliti in apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

[112] Deve intendersi la s.u.a. definita al punto 2) del successivo art. 78.

ART. 73 - Requisiti minimi dei locali nei fabbricati di nuova costruzione

Le prescrizioni di seguito elencate fanno comunque salvi leggi e regolamenti vigenti, che dettino prescrizioni più vincolanti in riferimento a specifici locali e situazioni.

1) Altezza e dimensioni lineari planimetriche

a) Locali di sottocategoria A1 e A3: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70. Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a m. 2,70; per i locali di sottocategoria A1, dimensioni lineari planimetriche minime non inferiori a m. 2,00.

b) Locali di sottocategoria A2: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00. Quando necessità tecniche aziendali di speciale funzionamento lo richiedano, possono essere consentite, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, altezze inferiori, anche prescrivendo adeguati mezzi di ventilazione forzata.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 e/o di superficie superiore a mq. 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 3,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

c) Locali di sottocategoria S1 e S2: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40.: non superiore a m. 2,70 ai fini della citata legge 457/1978.

d) Locali di sottocategoria S3: altezza minima non inferiore a m. 2,00. I locali dei nuovi edifici residenziali, esclusi quelli ad u13so condominiale qualora l'altezza superi m. 2,50, sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile di cui al punto 1 dell'art. 79 di questo R.E. salvo quanto specificato nel successivo punto 4)-b).

e) Locali di sottocategoria SS: valgono le prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici.

2) Dimensioni, dotazioni e caratteristiche particolari.

a) Locali di sottocategoria A1

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole di mq. 14 se doppie [113].

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14 [113].

b) Locali di sottocategoria A2

Nei locali aperti al pubblico sono raccomandati, anche se non tassativamente imposti, i requisiti dimensionali e di finitura dal D.P.R. 384/1978 (art. 26).

Per i negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e; dimensioni minime consentite per gli stessi sono precisate nel Piano Commerciale comunale.

Devono in generale essere osservate le prescrizioni di cui al D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 e s.m. "Norme generali per l'igiene del lavoro" per gli ambienti e nei limiti previsti; in particolare i locali destinati al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di 5 lavoratori e in quelle che eseguono le lavorazioni di cui all'art. 33 del medesimo D.P.R. 303/1956 devono avere i seguenti requisiti:

1) cubatura non inferiore a mc. 10 per lavoratore;

2) ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno mq. 2.

c) Locali di sottocategoria S1

Nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto anche uno spazio per la lavatrice, con relativi attacchi e scarichi, qualora esso non sia previsto nella cucina o in apposito locale.

Per i servizi igienici annessi ai locali A2 aperti al pubblico sono raccomandati, anche se non tassativamente imposti, i requisiti dimensionali e di finitura di cui all' art. 14 del D.P.R. 384/1973.

d) Locali di sottocategoria S3

Per i locali a destinazione agricola valgono le prescrizioni del Regolamento di Igiene rurale; in particolare, per le porcilaie è prescritta la distanza minima di m. 30 dalle

abitazioni e di m. 25 dai confini.

e) Locali di sottocategoria S5: valgono le prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici.

3) Illuminazione e ventilazione.

Devono di norma essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi i locali appartenenti alle categorie di seguito specificate. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. All'uopo, la distanza delle pareti finestrate da pareti prospicienti è regolamentata, in relazione alla categoria dei locali, dal criterio di visuale libera di cui al successivo art. 79 - punto 12).

Quando le caratteristiche tipologiche dei fabbricati diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si potrà eccezionalmente ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

In tal caso non sono prescritte le dimensioni di superficie finestrata di cui ai successivi punti del presente articolo e inoltre potranno essere eccezionalmente ammesse deroghe al criterio di visuale libera ai sensi del punto c-9) del successivo art. 79, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, ecc.) prima che si diffondano.

a) Locali di sottocategoria A1 e A3.

La dimensione delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

b) Locali di sottocategoria

Qualora i locali non siano dotati di impianto di ventilazione e condizionamento dell'aria, la superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/10 e la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/20 della superficie del pavimento.

c) Locali di sottocategoria S1

Nei locali di sottocategoria si il rapporto tra la superficie finestrata apribile e quella del pavimento, non deve essere inferiore a 1/12.

E' consentito l'uso di ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno alle seguenti condizioni:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di aspirazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) dotata di più servizi igienici, almeno uno dei quali deve avere accesso dotato di disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria A, deve essere unicamente asservito a tale locale.

d) Locali di sottocategoria S3.

Il rapporto tra la superficie finestrata apribile e quella del pavimento non deve essere inferiore a 1/20.

In alternativa, è consentita la installazione dell'impianto di aspirazione forzata, ad esclusione dei locali per allevamenti.

e) Locali di sottocategoria S5: valgono le prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici.

In particolare, i vani scala, che collegano più di due piani, esclusi gli edifici residenziali unifamiliari, devono essere dotati a quota convenientemente alta di finestre e/o lucernari apribili di superficie non inferiore a 1/20 della superficie dei vani in pianta; diversamente, è prescritta l'installazione dell'impianto di aspirazione forzata.

4) Locali situati a piano interrato, a piano seminterrato, a piano sottotetto o con soffitto inclinato.

Tali locali possono appartenere a tutte le categorie e sottocategorie di cui al presente articolo, qualora siano dotati dei requisiti dimensionali e igienico-sanitari generali ed in particolare secondo quanto di seguito precisato.

a) Locali situati a piano interrato e seminterrato.

Per l'appartenenza alle diverse categorie e sottocategorie di cui al presente articolo sono richieste le condizioni di isolamento dall'umidità di cui al precedente art. 53.

L'illuminazione e l'aerazione naturali dei locali di categoria A e sottocategoria S1 devono essere assicurate ad una quota superiore alla quota inferiore della relativa fronte finestrata (definita al punto 8) del successivo art. 79.

b) Locali a piano sottotetto o comunque a soffitto inclinato.

Nei locali di sottocategoria A1, A3, S1, S2 ed S3 le altezze di cui al precedente punto 1) rappresentano le altezze medie virtuali con altezza mini ma virtuale di m. 1,80 [114] e le superfici di pavimento di cui ai precedenti punti 2) e 3) rappresentano superfici virtuali con altezza minima virtuale di m. 1,30 [115].

I locali di sottocategoria S3 dei nuovi edifici residenziali, esclusi quelli ad uso condominiale, qualora l'altezza media virtuale con altezza minima di m. 1,30 superi m. 2,20, e/o la superficie finestrata sia superiore ad 1/12 della superficie del pavimento sono considerati nel calcolo della superficie utile di cui al successivo art. 79.

c) Soppalchi e locali a doppio volume, locali a pianta articolata.

Nei locali di sottocategoria A1, S1 ed S2 è possibile realizzare soppalchi, doppi volumi e zone con altezze anche inferiori a quelle prescritte dalla norma generale alle seguenti condizioni:

la proiezione orizzontale del soppalco o della zona di altezza inferiore a quella prescritta dalla norma generale non deve mai essere superiore a 3/4 della superficie del locale e l'altezza degli ambienti così ottenuti non deve mai essere inferiore a m. 2,20 e in particolare, qualora la proiezione orizzontale del soppalco o della zona siano superiori a 1/2 della superficie del locale, l'altezza degli ambienti così ottenuti non deve essere inferiore a m. 2,40; le diverse zone del locale ed in particolare quelle ottenute con l'introduzione di soppalchi, per potere essere considerate come facenti parte integrante del locale stesso, devono essere ampiamente [116] aperte sul locale, fatta comunque eccezione per balaustre e parapetti; la superficie aeroilluminante del locale deve essere calcolata in corrispondenza alla somma delle superfici delle diverse zone del locale.

[113] Vedi, in proposito, il precedente art. 72 - 1° comma.

[114] Per altezza virtuale di un locale con altezza minima virtuale di m. 1,80 si intende l'altezza che avrebbe il locale se si escludesse la parte di esso con altezza inferiore a m. 1,30.

[115] Per superficie virtuale di un locale con altezza minima virtuale di m. 1,30 si intende la superficie che avrebbe il locale se si escludesse la parte di esso con altezza inferiore a m. 1,80.

[116] Si tratta di una valutazione da farsi caso per caso, coma anche quella di cui al 2° comma del precedente art. 71.

ART. 74 - Requisiti minimi dei locali nei fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti sottoposti ad interventi di recupero sono prescritti i requisiti minimi dei locali di cui al precedente art. 73 ad eccezione dei fabbricati esistenti sottoposti ad interventi di recupero, i quali si attuino conservando le altezze dei locali e le superfici finestrate precedenti: in questi ultimi i locali devono avere i requisiti minimi di cui al precedente art. 73 con le modificazioni di seguito specificate [117].

1) Locali di sottocategoria A1 e A3:

altezza, o altezza media virtuale [114] nel caso di locali a piano sottotetto o a soffitto inclinato, non inferiore a m. 2,50; rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento non inferiore a 1/12;

2) Locali di sottocategoria A2:

altezza non inferiore a m. 2,70; inoltre, è prescritta la installazione dell'impianto di condizionamento dell'aria nei locali di altezza inferiore a m. 3,00 e superficie superiore a mq. 50;

3) Locali di sottocategoria S1 e S2:

altezza, o altezza media virtuale [114] nel caso di locali a piano sottotetto o comunque a soffitto inclinato, non inferiore a m. 2,20; rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento non inferiore a 1/12.

Nei fabbricati esistenti classificati nel P.R.G. con le categorie A1 e A2 di cui all'art. 35 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e s.m. ovvero individuati come edifici di valore storico o artistico o ambientale dal P.R.G. o dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia:

1) sono sempre ammessi i requisiti minimi dei locali di cui al presente articolo;

2) potranno essere comunque ammessi requisiti diversi, anche prescrivendo l'adozione di adeguati mezzi di condizionamento dell'aria, in funzione del mantenimento delle altezze e delle aperture esistenti o originarie, qualora non sussistano particolari condizioni insalubrità accertate dall'Ufficiale Sanitario, che impediscano al Sindaco di rilasciare l'autorizzazione di abitabilità.

[114] Per altezza virtuale di un locale con altezza minima virtuale di m. 1,80 si intende l'altezza che avrebbe il locale se si escludesse la parte di esso con altezza inferiore a m. 1,80.

[117] Quanto di seguito specificato nel presente articolo si intende operante d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, di cui sono fatti salvi poteri e competenze ai sensi di legge.

ART. 75 - Requisiti delle strutture edilizie e per l'eliminazione delle barriere Architettoniche

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere collettivo-sociale [118], devono possedere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 384/78 per eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati. Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni, nonché in quelle già esistenti, nel caso che siano sottoposte a ristrutturazione; in assenza di ristrutturazione dovranno essere apportate agli edifici tutte le possibili e conformi varianti.

Tali requisiti riguardano:

- 1) le strutture esterne connesse agli edifici
 - a) percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli; [119]
 - b) parcheggi: localizzazione, pendenza, raccordi [119];
- 2) la struttura edilizia in generale
 - a) accessi: dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi;
 - b) piattaforma di distribuzione: dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni;
 - c) scale: andamento, pendenza, caratteristiche dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano;
 - d) rampe: larghezza, pendenza, pavimentazione;
 - e) corridoi e passaggi: andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni;
 - f) porte: manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie;
 - g) pavimenti: caratteristiche di materiale e di colore, variazione di livello;
 - h) locali igienici: dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici;
 - i) ascensori: dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani;
 - l) apparecchi elettrici di comando e di segnalazione: altezza dal pavimento, tipo di azionamento e visibilità.

In particolare, è prescritto quanto segue:

- nell'edilizia economica e popolare, gli alloggi situati ai piani terreni degli edifici debbono essere assegnati con precedenza agli invalidi con difficoltà di deambulazione;
- negli edifici scolastici, le strutture interne e quelle esterne dovranno avere le caratteristiche di cui ai precedenti punti 1) e 2); l'arredamento, i sussidi didattici ed in generale tutte le attrezzature, devono avere caratteristiche particolari per ogni caso di invalidità; nel caso di edifici a più piani senza ascensore, la classe frequentata da un alunno non deambulante deve essere al piano terreno e raggiungibile dall'esterno mediante percorso avente le caratteristiche di cui al precedente punto 1);
- nelle stazioni di metropolitane, ferrovie, servizi di navigazione (almeno in quelli principali) e negli aeroporti, devono essere osservati i requisiti descritti al punto 2) del secondo comma di questo articolo e deve essere posta particolare attenzione affinché porte, dislivelli, percorsi, non creino ostacoli al passaggio di carrozzine degli invalidi;
- i posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio;
- nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte od impedito capacità motorie; l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo da tali luoghi di sosta.

[118] Per edifici pubblici a carattere collettivo e sociale si intendono tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario a comunque edifici nei quali si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale.

[119] Si veda in proposito anche gli artt. 90 e 95 di questo R.E.

ART. 76 - Edilizia speciale

Per quanto attiene alle norme tecniche da osservarsi nella progettazione degli edifici destinati all'edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata, ad impianti di uso

pubblico, ad impianti produttivi, ad opere pubbliche e in generale ad edilizia speciale, e inoltre per quanto riguarda le relative procedure amministrative si rimanda alla legislazione specifica in materia.

CAPITOLO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 77 - Indici urbanistici

Gli indici urbanistici sono definiti e fissati dalle N. T. A. del P.R.G.

VI = INDICE DI VISUALE LIBERA e D = DISTANZA DI EDIFICAZIONE

L'indice urbanistico di visuale libera serve a stabilire la distanza di una fronte dell'edificio dai confini di proprietà, dai confini di zona e dalle strade.

In particolare, esso rappresenta il rapporto tra la distanza D di una fronte dell'edificio dai confini di proprietà, dai confini di zona di P.R.G., dai cigli stradali [123] e l'altezza di tale fronte HF [124]:

inversamente, la distanza di edificazione D si calcola come precetto dell'indice di visuale libera VI per l'altezza della fronte HF [124]:

$$D = VI \times HF$$

Il calcolo della distanza D si effettua sulla sagoma dell'edificio così come risulta alla quota alla quale si calcola la suddetta distanza [125]:

in particolare, in corrispondenza degli spigoli dell'edificio, la distanza D è il raggio dell'arco di circonferenza che ha per centro lo spigolo dell'edificio (vedi ALLEGATO n. 4, Fig. 2).

Il valore numerico dell'indice di visuale libera. VI è fissato dalle norme di P.R.G. per le diverse zone del P. R. G. stesso.

[123] Ai sensi dell'art. 2 del D.M.1/4/1968, si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi visibili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

[124] L'altezza della fronte di un edificio è definita al paragrafo 8) del successivo art. 79.

[125] Per sagoma dell'edificio ad una certa quota, come premesso il punto 3 del precedente art. B, si intende la proiezione sul piano orizzontale passante per tale quota di tutte le parti edificate dell'edificio superiori a tale quota. In particolare, la sagoma dell'edificio alle quote inferiori delle sue fronti corrisponde con la superficie coperta SC dell'edificio di cui al punto 7) del successivo art. 79.

ART. 78 - Ampliamenti e sopraelevazioni dei fabbricati situati nelle fasce di rispetto stradale fissate dal P.r.g. in conformità con il D.M. 1404/1968

Qualora il P.R.G. ammetta nelle fasce di rispetto stradale fuori dal perimetro del centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. stesso, fissate in conformità con il D.M. 1404/1968, ampliamenti e sopraelevazioni conformi alle prescrizioni del R.E., tali ampliamenti e sopraelevazioni sono definiti come segue:

ampliamenti realizzati nell'area situata dalla parte opposta dell'edificio rispetto alla strada e contenuta tra le linee virtuali passanti per i vertici della sagoma dell'edificio

(risultante alla quota più bassa delle fronti e inclinante di 45° rispetto alla linea seguente: linea corrispondente al ciglio stradale, qualora questa sia retta nel tratto prospiciente l'edificio, altrimenti linea tangente alla curva corrispondente al ciglio stradale nel suo punto più vicino all'edificio. I suddetti ampliamenti non possono avere altezza delle fronti eccedente quella della fronte più alta dell'edificio situata a distanza uguale o inferiore dalla strada. Tali interventi non sono comunque ammessi qualora il Sindaco valuti la sussistenza di particolari condizioni di pericolo per la viabilità (Vedi allegato n. 5).

ART. 79 - Indici edilizi

1) SU = SUPERFICIE UTILE

La superficie utile è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo della S.U., salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche di zona di P.R.G. sono inclusi:

- le scale, i pianerottoli e i vani ascensore inseriti tra due piani contenenti locali di abitazione (categoria A di cui all'art. 71 di questo R.E.);
- le canne di ventilazione;
- i bow-window o corpi a sbalzo chiusi e coperti;
- i sottotetti non abitabili ma con le caratteristiche descritte nel precedente art. 73, punto 4)-b) e comunque limitatamente alle parti di altezza superiore a m. 1,80;
- i locali di servizio (locali di sottocategoria S3 e autorimesse) con altezza superiore a m. 2,50 (fatta salva un'eventuale maggiore altezza delle autorimesse prescritta dai V.V.F.F. e limitatamente ai nuovi edifici residenziali - vedi art. 73 - 1-d).

In ogni caso, è computata come SU la superficie destinata a servizi eccedente il 50% della SU di progetto [132], fatto salvo un minimo di 18 mq. per alloggio.

Dal computo della SU sono in particolare esclusi, salvo diverse prescrizioni delle norme urbanistiche zona di P.R.G.:

- i locali tecnici (C.T., cabine elettriche e simili);
- i sottotetti nei limiti di cui sopra e comunque sempre per le parti di altezza inferiore a m. 1,80;
- i locali di servizio nei limiti di cui sopra;
- balconi e logge, scoperti e coperti, aperti o anche chiusi con infisso semplicemente vetrato e continuo, purché la profondità del balcone o della loggia non superi m. 1,50 [133];
- gli spazi porticati di uso pubblico o privato, aperti o anche chiusi con infisso semplicemente vetrato e continuo, purché la profondità dello spazio non superi m. 1,50 [133];
- i locali per il gioco dei bambini negli edifici residenziali.
- la superficie dei soppalchi negli edifici ad uso produttivo nella misura del 25% della superficie coperta SC.

1 bis) - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile) [134]

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere e termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle

condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile calcolata ai sensi del punto 1 bis) Serve nell'edilizia produttiva (o assimilabile) per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, come disposto all'art. 3 della L. 10/1977. (Si veda in proposito quanto specificato all'art. 17 di questo R.E.)

2) S.u.a. = SUPERFICIE UTILE ABITABILE [136]

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

La superficie utile abitabile così definita serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 e della L.10/1977. (Si veda in proposito quanto specificato all'art. 17 di questo R.E.).

La superficie utile abitabile serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva definita al successivo paragrafo 4 di questo articolo e, conseguentemente, per il calcolo del costo di costruzione (Si veda l'art. 18 di questo R.E.). [137]

3) S.n.r. = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

La superficie non residenziale così definita serve al calcolo della superficie complessiva di cui al successivo paragrafo 4 [138].

4) S.c. = SUPERFICIE COMPLESSIVA

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile definita ai sensi del precedente paragrafo 2 e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente paragrafo 3 di questo articolo (S.c. = S.u.a. + 60% S.n.r.).

La superficie complessiva così definita serve per calcolare il costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977. (Si veda in proposito quanto specificato all'art. 18 di questo R.E.) [139].

5) S.a.T. = SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento nette (cioè misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori

(definiti come al precedente paragrafo 3).

La superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali, così definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977 (Si veda in proposito quanto specificato all'art. 18 di questo R.E.). Tale contributo si applica nei modi suddetti solo se la S.a.t. non supera il 25% della superficie utile abitabile (definita al precedente paragrafo 2) presente nel medesimo edificio.

In caso contrario il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, così come risulta in base al progetto. (Si veda in proposito quanto specificato all'art. 18 di questo R.E.).

6) A.i. = AREA DI INSEDIAMENTO

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, ad esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o delimitazione, oppure dal confine di proprietà.

L'area di insediamento intesa ai sensi del precedente comma serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia secondo il disposto dell'art. 3 della L. 19/1977. (Si, vedano in proposito le modalità di applicazione specificate all'art. 17 di questo R.E.).

7) SC = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale alle quote inferiori delle fronti dell'edificio (vedi il successivo punto 8) di tutte le parti edificate dell'edificio delimitate dalle murature perimetrali (esclusi quindi balconi, scale esterne, sporti di gronda, ecc.). La superficie coperta così definita serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura Q (rapporto tra SC e superficie fondiaria Sf) fissato dalle norme di attuazione del P.R.G. o dell'eventuale piano urbanistico preventivo.

La superficie coperta così definita serve anche per calcolare le distanze di pertinenza delle fronti di un edificio alle loro quote inferiori in base all'applicazione del criterio.

Edilizio di visuale libera (di cui al punto 12 del presente articolo).

8) HF = ALTEZZA DELLA FRONTE DEL FABBRICATO

L'altezza di ciascuna fronte di un fabbricato è la differenza tra la quota superiore e la quota inferiore di seguito indicata (Vedi allegato n. 6). Quota superiore:

1.a) quota media della linea di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;

1.b) quota media della linea superiore della gronda, del solaio di copertura o del parapetto, qualora tale quota superi di m. 1,50 quella di cui al precedente punto 1.a).

Quota inferiore:

2.a) quota media del marciapiede stradale, qualora adiacente al fabbricato;

2.b) quota media dello spiccatto delle fronti dopo l'intervento (quota marciapiede). Tale quota non può di norma superare di m. 1,00 la quota media del piano di campagna prima dell'intervento (quota di campagna); fanno eccezione i casi in cui le particolari condizioni planoaltimetriche del terreno e la quota di fogna impongono una quota marciapiede superiore.

2.c) quota media del terreno dopo l'intervento, qualora superiore alla quota di cui al precedente punto 2.b). Nel territorio di pianura, tale quota non può di norma superare di

m. 1,00 la quota del piano di campagna dopo l'intervento, affinché siano tutelate le caratteristiche paesaggistiche di tale territorio: fanno eccezione i casi di particolari condizioni planoaltimetriche del terreno.

9) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza di un fabbricato corrisponde alla media delle altezze delle varie fronti del fabbricato, misurate secondo quanto specificato nel precedente paragrafo 3.

10) V = VOLUME DEL FABBRICATO

Il volume di un edificio di nuova costruzione è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto 1 di questo articolo) per le altezze effettive calcolate dal pavimento all'intradosso del soffitto soprastante [140].

Per i vani scala ed ascensore inseriti tra due piani abitabili si considera il volume corrispondente alla superficie in pianta e ad un'altezza pari alla somma di quelle calcolate per i piani serviti.

11) K = ALTEZZA VIRTUALE DEL FABBRICATO [141]

Ai sensi dell'art. 43 della L. 457/1978, per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno [142] e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio stesso.

L'altezza virtuale risulta quindi inversamente proporzionale al grado di utilizzazione ai fini abitativi dell'edilizia residenziale.

L'altezza virtuale serve per verificare i requisiti tecnici dai fabbricati fruitori di contributi ai sensi della L. 457/1978.

12) VL = INDICE DI VISUALE LIBERA e D = DISTANZA DI EDIFICAZIONE

L'indice edilizio di visuale libera serve a stabilire la distanza tra due fronti prospicienti [143], delle quali almeno una finestrata [144], i appartenenti a edifici diversi o allo stesso edificio, al fine di assicurare una sufficiente aerazione ed illuminazione dei locali finestrati.

In generale, esso rappresenta il rapporto tra la distanza D, che misura la profondità della zona di visuale libera di pertinenza di una fronte ad una certa quota e l'altezza della parte della stessa fronte compresa tra il suo punto più alto [145] e la suddetta quota (vedi allegato n. 8):

inversamente, la distanza D si calcola come prodotto dell'indice di visuale libera V1 per l'altezza HF:

In particolare, nel caso di fronti prospicienti in una sola delle quali si apre la finestra di un locale, la distanza minima D tra le due fronti è quella necessaria ad assicurare una sufficiente illuminazione ed aerazione al locale: essa si misura alla quota pavimento del locale ed è ottenuta dalla somma delle distanze D' e D" corrispondenti rispettivamente all'applicazione di un indice di visuale libera VI' di pertinenza della fronte del locale alla quota pavimento del locale e all'applicazione di un indice di visuale libera VI" di pertinenza della fronte prospiciente alla stessa quota [145 bis]:

I valori numerici di tali indici VI' a VI" sono fissati come segue in rapporto alla categoria e sottocategoria del locale di riferimento.

Indice di visuale libera di pertinenza della fronte del locale finestrato di riferimento di sottocategoria A1 e A2 :

$$VI' = 0,25$$

Indice di visuale libera di pertinenza della fronte prospiciente:

$$VI'' = 0,5$$

Indice di visuale libera di pertinenza della fronte del locale finestrato di riferimento di

sottocategoria A3 e S1:

$$V' = 0,1$$

Indice di visuale libera di pertinenza della fronte prospiciente:

$$VI'' = 0,2$$

Nel caso di fronti non paralleli, sulla parte della fronte del locale finestrato di riferimento, in corrispondenza della quale si ha sovrapposizione, delle zone di visuale libera di pertinenza delle due fronti, non è ammessa l'apertura di finestre di locali della stessa categoria e sottocategoria del locale di riferimento (vedi allegato n. 9).

In analogia con l'applicazione dell'indice urbanistico di visuale libera, il calcolo della distanza D si effettua sulla sagoma dell'edificio così come risulta alla quota alla quale si calcola la distanza D [125]; in particolare, in corrispondenza degli spigoli dell'edificio, la distanza D, che misura la profondità della zona di visuale libera, è il raggio dell'arco di circonferenza che ha per centro lo spigolo dell'edificio (vedi allegato n. 8 - fig. 2). L'indice di visuale libera e le distanze minime si applicano nei modi e nei limiti di seguito specificati.

a) Applicazione dell'indice edilizio di visuale libera nella zona "A" del P.R.G. (centro storico).

In analogia con il criterio di visuale libera urbanistico, nella zona "A" del P.R.G. non si applica l'indice edilizio di visuale libera e vale integralmente quanto riportato nel punto 11)-a) del precedente art. 77.

b) Distanza D tra fronti di edifici diversi o dello stesso edificio non finestrate o nelle quali si aprono finestre di locali di sottocategoria S2, S3, S4, S5.

Non si applica il criterio di visuale libera, fatto salvo il caso di edifici situati su proprietà diverse di cui al punto 11-b) del precedente art. 77.

c) Distanza D tra le fronti di edifici diversi o dello stesso edificio, tutti di nuova costruzione o di loro successivi ampliamenti e sopraelevazioni, delle quali almeno una sia finestrata.

c-1) In conformità con il D.M. 2/4/1968 n. 1444, sono fissati i seguenti valori minimi.

Tra le fronti di due diversi edifici, delle quali almeno una sia dotata di finestre illuminanti locali di sottocategoria A1 [145 ter] è prescritta la distanza minima di m. 10.

Inoltre nelle zone C di cui al D.M. 1444/1968 [130], è prescritta, tra fronti di edifici diversi e antistanti, nelle quali si aprono finestre di locali di sottocategoria A1 [145 ter] una distanza minima pari all'altezza della fronte più alta; la norma si applica anche quando in una sola delle fronti si aprono le finestre suddette, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12 [146].

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente punto c-1) nell'ambito di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche.

c-2) In tutte le zone di P.R.G. e circostanze non comprese nelle precedenti lettera a), b) e c-1) del presente punto 12) ed anche nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche sotto prescritti gli indici e le distanze di seguito specificati nel presente punto c), nell'ambito dei medesimi piani possono eccezionalmente essere ammessi indici e distanze inferiori, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, qualora tali variazioni siano esplicitamente previste negli elaborati di piano e comunque nel rispetto delle norme generali di Codice Civile.

c-3) La distanza D, qualora nelle due fronti si aprano finestre di locali di sottocategoria A1 e A2 è la maggiore tra le due ottenute dalla somma delle distanze corrispondenti all'applicazione degli indici di visuale libera di pertinenza delle singole fronti alla quota pavimento più bassa dei locali finestrati rispettivamente dell'una e dell'altra fronte (vedi

allegato n. 10 - fig. 1) [145 bis].

All'uopo si applicano i seguenti valori numerici di visuale libera: indice di visuale libera di pertinenza della fronte del locale finestrato di riferimento:

$$VI' = 0,25$$

indice di visuale libera di pertinenza della fronte prospiciente:

$$VI'' = 0,5$$

In corrispondenza all'eventuale sovrapposizione delle zone di visuale libera di pertinenza delle due fronti, così computate, non si possono aprire finestre di locali di sottocategoria A1 e A2.

Inoltre, qualora la quota pavimento di riferimento sia più alta della fronte prospiciente, non si applica il criterio di visuale libera (vedi allegato n. 10 - fig. 2).

c-4) La distanza D, qualora nelle due fronti si aprano finestre di locali di sottocategoria A3 e S1, è la maggiore tra le due ottenute dalla somma delle distanze corrispondenti all'applicazione degli indici di visuale libera di pertinenza delle singole fronti alla quota pavimento più bassa dei locali finestrati rispettivamente dell'una e dell'altra fronte (vedi allegato n. 11 - fig. 1).

All'uopo si applicano i seguenti valori numerici di visuale libera: indice di visuale libera di pertinenza della fronte del locale finestrato di riferimento:

$$VI' = 0,1;$$

indice di visuale libera di pertinenza della fronte prospiciente:

$$VI'' = 0,2$$

In corrispondenza alla eventuale sovrapposizione delle zone di visuale libera di pertinenza delle due fronti, così computate, non si possono aprire finestre di locali.

Inoltre, qualora la quota pavimento di riferimento sia più alta della fronte prospiciente, non si applica il criterio di visuale libera (vedi allegato n. 11 - fig. 2).

c-5) La distanza D, qualora nelle fronti si aprano finestre di locali di diverse categorie o sotto-categorie, è data dalla maggiore tra quelle ottenute nel modo di cui ai precedenti punti c-3) e c-4).

c-6) Patii e cavedi.

I locali di cui al precedente art. 71 possono ricevere aria e luce minima da patii e cavedi, nei quali la distanza minima D tra le fronti, delle quali anche una sola finestrata, corrisponde all'applicazione del criterio edilizio di visuale libera. In tal caso anche la distanza delle rimanenti fronti alla stessa quota non deve essere inferiore alla stessa distanza minima.

In particolare, patii e cavedi devono essere aerati dal basso e devono essere accessibili per la necessaria pulizia.

c-7) Prospicienze nelle estremità planimetriche di fronti parallele o divergenti, delle quali almeno una finestrata.

In deroga all'applicazione del criterio edilizio di visuale libera ma comunque nel rispetto delle distanze minime di cui al successivo punto c-3), nelle estremità planimetriche di fronti parallele o divergenti è possibile aprire finestre del tipo e nei modi di seguito precisati.

Nel caso di fronti totalmente prospicienti e parallele, si possono aprire in entrambe le fronti finestre di locali di sottocategoria A1 e A2 per una lunghezza pari alla metà della distanza tra la fronti e finestre di locali di sottocategoria A3 e S1, per una lunghezza pari alla distanza delle fronti.

Sulla eventuale terza fronte perpendicolare alle prime due, è possibile aprire finestre di locali di sottocategoria A1 e A2, qualora la distanza della terza fronte dalle estremità

delle fronti prospicienti sia uguale o inferiore alla distanza tra queste. (Vedi allegato n. 12).

Nei casi di fronti non totalmente prospicienti e/o divergenti, si procede in modo analogo secondo le indicazioni grafiche di cui all'Allegato n. 12.

Sulla eventuale terza fronte che si affaccia sullo spazio interposto tra fronti prospicienti è comunque possibile aprire finestre di locali di sottocategoria A1 e A2 alla stessa quota alla quale si possono aprire finestre di locali di sottocategoria A3 e S1 sulle fronti prospicienti in base all'applicazione del criterio di visuale libera. Diversamente, sulla terza fronte si possono aprire soltanto finestre di locali di sottocategoria A3 e di categoria S.

Le norme del presente punto c-7) in deroga all'applicazione del criterio di visuale libera e relative allo spazio interposto tra tre fronti si applica qualora tale spazio comunichi con spazi aperti, in modo tale che non si abbiano sovrapposizioni con zone di visuale libera di pertinenza di una eventuale quarta fronte che si affacci sullo spazio interposto tra le prime tre.

c-8) Fatto salvo il rispetto del criterio di visuale libera, tra pareti finestrate prospicienti appartenenti ad edifici diversi o allo stesso edificio, sono prescritte in ogni caso le seguenti distanze minime:

m. 10, se su una parete si apre la finestra di un locale di sottocategoria A1 adibito a soggiorno di un alloggio e sulla parete prospiciente si apre la finestra di un locale non appartenente al medesimo alloggio;

m. 5, se su una parete si apre la finestra di un locale di sottocategoria A1 (esclusi i locali di soggiorno) e sulla parete prospiciente si apre la finestra di un locale non appartenente al medesimo alloggio (esclusi i locali di soggiorno), salvo che almeno una delle finestre contrapposte sia una semplice luce [146 bis] ovvero siano adottate misure atte ad impedire la reciproca introspezione.

Le distanze minime si misurano tra i piani verticali passanti per le finestre contrapposte (Vedi allegato n. 13); inoltre, le distanze minime non devono essere mantenute per l'intera lunghezza delle pareti prospicienti, bensì soltanto nei tratti prospicienti comprendenti le finestre contrapposte: ai fini di cui al presente punto c-8) le finestre si intendono contrapposte quando la distanza in pianta dei due punti più vicini, l'uno di una finestra e l'altro della proiezione dell'altra finestra sul piano verticale passante per la prima, è inferiore alle suddette distanze minime nei rispettivi casi. (Vedi allegato n. 13).

c -9) Potranno eccezionalmente essere ammesse fronti finestrate prospicienti non rispondenti al criterio di visuale libera ed alle distanze minime di cui al presente punto 12), qualora nei relativi locali finestrati siano installati impianti di condizionamento dell'aria e comunque d'intesa con l'Ufficiale Sanitario.

c-10) Eventuali ristrutturazioni o modificazioni degli edifici costruiti dopo l'adozione del presente R.E., le quali prevedano il cambiamento della categoria dei locali e/o modifiche della finestratura delle fronti, potranno avvenire nel rispetto da gli indici edilizi di visuale libera e delle distanze minime di cui al presente punto c) [147].

d) Distanza D tra le fronti di edifici diversi, di cui almeno uno esistente, di edifici esistenti o dello stesso edificio esistente, delle quali almeno una sia finestrata.

d -1) In conformità con il D.M. 2/4/1968 n. 1444, sono fissati i seguenti valori minimi.

Nelle zone C di cui al D.M. 1444/1968 [130], è prescritta tra fronti di edifici diversi e antistanti, di cui uno esistente, nelle quali si aprono finestre di locali di sottocategoria A1 [145 ter] una distanza minima pari all'altezza della fronte più alta; la norma si applica anche quando in una sola delle fronti si aprano le finestre suddette qualora gli edifici si

fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12 [146].

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente punto d-1) nell'ambito di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche.

d -2) In tutti i fabbricati esistenti sottoposti ad interventi di tipo conservativo e di ristrutturazione, la distanza D tra fronti, delle quali almeno una finestrata, è quella esistente, qualora non sussistano, particolari condizioni di insalubrità accertate dall'Ufficiale Sanitario, che impediscano al Sindaco di rilasciare l'autorizzazione di abitabilità.

Tra le fronti delle nuove costruzioni e inoltre degli ampliamenti e delle sopraelevazioni degli edifici esistenti e le fronti prospicienti, delle quali almeno una finestrata, la distanza D è quella stabilita nel precedente punto e) ad esclusione della distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate di cui al punto c-1) e delle distanze minime tra pareti finestrate di cui al punto c-8).

[132] Per il calcolo della superficie massima da destinare a servizi non computabile come SU, nel caso che tale superficie risulti superiore al 50% della superficie degli alloggi, si procede come segue.

Posto:

a = superficie degli alloggi;

b = superficie destinata a servizi;

x = superficie destinata a servizi non computabile come SU;

y = superficie destinata a servizi da computarsi come SU;

dove :

risulta:

[133] I balconi, le logge e i porticati vetrati si differenziano dai bow-window e dai normali vani vetrati in quanto sono dotati di parete di fondo, che è la parete perimetrale dell'edificio.

La norma parte dalla constatazione del diffuso fenomeno della chiusura con vetrate di balconi, logge e porticati successivamente al rilascio del certificato di abitabilità (con conseguente aumento della SU, così come di norma definita) e della difficile praticabilità della repressione di tale fenomeno: pertanto tende a prevenirlo definendo le stesse implicazioni urbanistico-edilizie per gli spazi suddetti, sia nel caso di spazi aperti sia nel caso di spazi vetrati. Qualora l'intervento sia comunque successivo al rilascio del certificato di abitabilità, esso si configura come intervento di manutenzione straordinaria e può dunque essere legittimato senza pagamento di oneri.

[134] Si tratta della superficie utile dell'edilizia per attività produttive (o assimilabili) data ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione unitari stabiliti con le tabelle parametriche, dalla Delibera di Consiglio della Regione Emilia Romagna n. 1706/1978, modificati con Delibera n. 1871/'78.

[135] Definito al punto 10 del precedente articolo 77.

[136] Ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978 esiste anche una "superficie delle abitazioni" data dalla superficie degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Questa superficie serve per determinare i requisiti tecnici degli edifici che fruiscono dei mutui agevolati di cui alla medesima L. 457/'73.

[137] Come specificato nelle Circ. Min. L.L.PP. n. 90 e 91 del 24/3/'81, per superficie utile abitabile (SU) ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo ammissibili per l'edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata ex legge 457/1978 si intende "la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli

interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre": essa è pertanto comprensiva delle eventuali scale interne.

[138] La medesima definizione serve anche ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo ammissibili per l'edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata ex legge 457/1978: per altro deve essere incluso anche il vano scala di uso condominiale misurato una sola volta.

[139] Come specificato nella Circ. Min. L.L.P.P. n. 90 del. 24/3/1981 e n. 91 del 24/3/1981, per l'ammissibilità ai finanziamenti per l'edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata ex legge 457/1978, la S.n.r. deve essere contenuta rispettivamente entro il 45% della S.u.a. ed entro il 40% della S.u.a. con un massimo di 18 mq. per autorimessa o posto macchina per alloggio.

[140] La norma tende a non penalizzare l'uso di strutture di grande spessore e capacità isolante.

[141] Si tratta di cosa diversa rispetto all'altezza virtuale dei Locali di cui alla nota [114].

[142] Secondo le direttive ai Comuni ed ai soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione di edilizia agevolata-convenzionata fruente di mutui agevolati ex L. 457/1978 emanate dalla Regione Emilia-Romagna, III Dipartimento - Edilizia, con nota n. 11.956 del 29/11/1979, il volume da considerare per il calcolo dell'altezza virtuale è così stabilito:

"a) le superfici coperte di ogni piano fuori terra dovranno essere moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt. 2,95, mentre le superfici dei locali a piano terreno saranno moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm. 25. Per i piani seminterrati si valuta soltanto la cubatura della parte fuori terra;

b) ai fini del calcolo delle superfici coperte fuori terra di cui sopra, viene computata la superficie coperta di ogni piano fuori terra con esclusione delle superfici relative:

- ai porticati liberi,
- alle logge e balconi,
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala e ai locali per motori ed extra-corsa degli ascensori;
- agli altri locali a servizio della residenza, appartenenti alla categoria delle superfici non residenziali (S.n.r.);

c) sono esclusi dal volume totale i volumi non praticabili compresi nell'interno di eventuali coperture a tetto; nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 25".

[143] Ai fini di cui al presente articolo, due fronti si intendono prospicienti nei punti di incontro della perpendicolare condotta dall'uno all'altro: ciò può avvenire quando le fronti sono parallele ovvero formano un angolo acuto.

Quando le fronti formano un angolo retto o ottuso, non si applica il criterio di visuale libera (Vedi allegato n. 7).

[144] Per fronte finestrata, si intende qui e oltre, nella trattazione del presente R.E., una fronte nella quale si aprono, finestre di locali, le quali siano indispensabili per ottenere i requisiti minimi di illuminazione e aerazione dei locali stessi.

Sono pertanto escluse le finestre in eccedenza ai fini di cui sopra.

[145] Vedi la definizione data al precedente paragrafo 3) del presente articolo.

[145 bis] Per locali interrati o seminterrati non si considera la quota pavimento bensì la

quota inferiore della relativa fronte finestrata (vedi punto 8) dell'art. 79).

[145 ter] La specificazione del tipo dei locali finestrati a cui si applicano le prescrizioni del D.M. 1444/1963 non è contenuta esplicitamente nel decreto stesso, ma si fonda sulla interpretazione ed applicazione corrente, anche in forza di Regolamenti Edilizi Comunali approvati dalla R.E.R. dopo la pubblicazione del D.M. 1444/1968.

[146] Va notato che i valori minimi di cui al presente capoverso hanno di fatto scarsa applicazione, poiché, come più oltre specificato, non valgono nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche, che rappresentano oggi il più comune strumento di attuazione della nuova edificazione.

[146 bis] Per luce si intende, in conformità con l'art. 900 del C.C., una finestra che consente il passaggio alla luce e all'aria ma non di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

[147] Qualora in fase di progettazione ci si voglia riservare la possibilità futura di tali modificazioni per l'intera altezza delle fronti, converrà tenere una distanza tra le fronti corrispondente all'applicazione del criterio di visuale libera edilizio, ed alle relative distanze minime, alle quote più basse delle fronti e per ogni tipo di locali annessi dalle norme di P.R.G. nei relativi edifici.

PARTE IV Strumenti urbanistici di iniziativa privata per l'attuazione del P.R.G.

Capitolo II piano particolareggiato di iniziativa privata

Art. 80 - Piano particolareggiato di iniziativa privata. Natura e caratteristiche

Ai sensi dell'art. 18 dalla L.R. 47/1978, il piano particolareggiato di iniziativa privata è uno degli strumenti di attuazione del P.R.G. [148]

La competenza a redigere piani particolareggiati è limitata ai soli ingegneri e architetti [149].

Secondo le previsioni dei programmi pluriennali di attuazione, laddove esistenti, il Comune con deliberazione del Consiglio comunale, invita o autorizza i proprietari, compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato, qualora non possa o non intenda predisporre un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di piano particolareggiato nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Tale convenzione dovrà contenere tutti gli elementi di cui al successivo art. 34 del presente R.E., in conformità con l'art. 22, secondo comma della L.R. 47/'78 e s.m.

Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

[148] Il P.P. di iniziativa privata sostituisce il piano di lottizzazione previsto dalla L. 1150/1942.

[149] Il P.P. è infatti uno strumento urbanistico perché non si limita a specificare le norme generali del P.R.G. o a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione indispensabili all'ordinata utilizzazione edificatoria dei terreni, ma deve determinare la corretta soluzione dei problemi igienico-ambientali, paesistici, di mobilità ed urbanistici connessi all'inserimento di un insediamento umano in un determinato contesto urbano o

territoriale. Cfr. in proposito le Sentenze del Consiglio di Stato (Sezione IV) n. 129/1977 e n. 1147/1977 nonché (Sezione VI) n. 208/1979.

Art. 81 - Domanda di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata: attestati, certificati e richieste da produrre a corredo

Possono presentare richiesta di approvazione di piano particolareggiato di iniziativa privata il proprietario delle aree e degli immobili in esso compresi o altri aventi titolo ai sensi di legge, fatti salvi i diritti dei terzi.

La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata, redatta in carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale. I soggetti istanti sono tenuti a specificare nella domanda e sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che li legittima, corredandolo eventualmente dei documenti atti a comprovare. Il Comune potrà, qualora lo ritenga opportuno, chiedere l'esibizione o l'integrazione di tale documentazione.

Alla domanda di approvazione del progetto di P.P. (il quale deve avere i contenuti tecnici descritti al successivo articolo 82) debbono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) accordo preliminare stipulato con l'E.N.E.L., cointeressata per la realizzazione della rete di allacciamento e per il rifornimento dell'energia;
- 2) accordo preliminare stipulato con la S.I.P., cointeressata per la realizzazione della rete di allacciamento e per la prestazione del servizio;
- 3) accordo preliminare stipulato con le eventuali Aziende Municipalizzate erogatrici di servizi (acqua, gas, ecc.).

I documenti di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) devono essere allegati, limitatamente alle aree di espansione e comunque non localizzate all'interno dei centri edificati.

- 4) autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., necessaria solo nel caso in cui l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali;
- 5) nel solo caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di P.P. vi siano immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici (ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939) oppure alla Soprintendenza archeologica (se si tratta di cosa di interesse archeologico);

- 6) nel solo caso in cui il P.P. comporti deroghe a servitù militari di cui alla legge 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze;

- 7) qualora il P.P. investa terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923, domanda di autorizzazione al Comprensorio competente per territorio.

La domanda di autorizzazione, va corredata di una copia degli elaborati tecnici di progetto. La domanda deve essere presentata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni, all'Ufficio di Presidenza del Comitato comprensoriale, competente a rilasciare l'autorizzazione. La suddetta autorizzazione non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt. 8 e 9 del R.D. 3257/1923 e degli artt. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori relativi ad ogni singola concessione;

- 8) nel caso in cui il progetto di piano particolareggiato interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della legge 1497/1939 e della legge

regionale 26/1978, domanda di autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939 e all'art. 10 della L.R. 26/1978. La forma di presentazione della domanda di autorizzazione e la procedura per il rilascio della medesima sono quelle descritte al punto 2) dell'art. 12 di questo R.E. relativamente alle domande di concessione. In questo caso occorre allegare alla domanda di autorizzazione tre copie del progetto di piano particolareggiato.

Art. 82 - Elementi costitutivi del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata

Il progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti.

Di tali elaborati tecnici vanno presentate due copie piegate in formato UNI A4 (mmm 210x297). Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista [150].

Gli elaborati di cui deve essere composto il progetto sono, in conformità con l'art. 49 della L.R. 47/1978 e s.m.:

- 1) estratti del vigente P.R.G. e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Gli estratti debbono evidenziare l'area oggetto di intervento;
- 2) estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate al particolareggiato con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo. I documenti catastali debbono risultare rilasciati da non oltre sei mesi;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 oppure in scala 1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità corrispondente agli elementi significativi esistenti.

Lo stato di fatto deve indicare:

- la toponomastica;
- l'orientamento;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata la profondità sotto il livello del suolo;
- la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
- la vegetazione di alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- il sistema idrografico di superficie;
- i distacchi che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a: boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc. Lo stato di fatto deve inoltre indicare servitù e vincoli che riguardano l'area, quali:
 - servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc);
 - vincoli che interessano l'intero territorio comunale (zona sismica di prima o seconda categoria, zona A o B ai sensi della L. 615/1966, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
 - vincoli che riguardano più specificamente l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale o monumentale; vincolo demaniale o di tutela ai sensi

dell'art. 33 della L.R. 47/78; vincolo militare; vincolo di consolidamento dei centri abitati, ecc.);

4) per i piani comprendenti aree edificate, piante di tutti i piani degli edifici esistenti, almeno nella scala 1:200 (anche utilizzando ed aggiornando gli elaborati catastali) e comprendenti gli elementi di seguito elencati, qualora tali elementi siano necessari ad effettuare nonché a verificare le scelte di progetto:

- destinazione d'uso dei locali;
- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
- presumibile epoca di costruzione;
- stato di conservazione.

5) documentazione fotografica dello stato di fatto riprodotta almeno in formato 13x18, con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie. E' opportuno, specie per vasti interventi, che la suddetta documentazione fotografica comprenda fotografie aree che consentano la visione stereoscopica della zona di intervento (rilievo eseguito per conto della Regione Emilia-Romagna).

Per i piani comprendenti aree edificate, deve essere presentata per ogni edificio la documentazione fotografica sufficiente a configurarlo; nel caso si tratti di fabbricati di interesse storico-ambientale ovvero per i piani compresi nella zona "A" del P.R.G., la documentazione fotografica deve in particolare riportare le fronti prospicienti sui percorsi principali o spazi pubblici;

6) relazione geologica nei casi e con i contenuti descritti al successivo articolo 83 di questo R.E.;

7) planimetria di progetto, in scala 1:500. Tale planimetria deve contenere gli elementi richiesti al precedente punto 3) (in questo caso le quote altimetriche debbono essere quelle del terreno modificato dall'intervento) e tutti gli elementi progettuali, cioè:

- ubicazione ed esatta dimensione delle strade, degli svincoli stradali per il raccordo alla viabilità principale, degli accessi carrai ai lotti, delle piazze, degli spazi di manovra per i veicoli, dei parcheggi (questi ultimi vanno distinti, mediante apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici [151];
- localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti fabbricabili o unità minime di intervento; per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, di P.R.G. e di R.E. relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodotti, ecc.).

Se il P.R.G. prescrive l'indicazione planivolumetrica ed in tutti i casi in cui siano consentite costruzioni di altezza superiore a m. 25 o per una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq, deve anche essere prevista la disposizione planivolumetrica degli edifici, cioè va rappresentata la superficie coperta (o almeno il limite entro il quale debbono risultare contenuti) e l'altezza ai sensi dell'art. 41 quinquies della L. 1150/1942 e s.m.;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle eventuali nuove essenze messe a dimora. Le aree verdi, in base ad apposita simbologia, vanno distinte in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde pubblico di urbanizzazione secondaria; [151]
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati ai servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
- indicazione delle eventuali utilizzazioni in sotterraneo e dei servizi centralizzati;
- tracciato e caratteristiche dimensionali dei percorsi pedonali;

8) profili del terreno, in scala 1:500, dove sia rappresentato l'andamento della linea del terreno modificato dall'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna.

I profili devono essere eseguiti nei punti più significativi in rapporto alla morfologia del terreno ed in rapporto agli elementi progettuali e devono riportare l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;

Vanno inoltre indicate le sezioni schematiche dei fabbricati, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche date dal P.R.G. e dalle stesse norme di piano particolareggiato. Nel caso di piani comprendenti fabbricati di interesse storico-ambientale ovvero di piani compresi nella zona "A" del P.R.G., devono essere rappresentati almeno nella scala 1:200 i prospetti schematici lungo i principali percorsi o spazi pubblici, così come risultano dall'inserimento nel contesto preesistente;

9) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori).

Gli impianti tecnici da rappresentare sono quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria: acquedotto, fognatura (eventualmente distinta secondo il tipo di acque convogliate) e relativi impianti di depurazione, rete di distribuzione della energia elettrica, rete dei cavi telefonici, eventuali condotte di gas metano, ecc.

Gli impianti di cui al precedente comma vanno distinti in impianti esistenti ed impianti di progetto.

Oltre agli impianti tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1a) dell'articolo 17 di questo R.E., vanno indicate anche le opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica di cui al seguente art. 83 per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;

10) planimetria quotata in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con indicazione dei punti luce e delle relative caratteristiche tecniche;

11) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

- la destinazione urbanistica di P.R.G. dell'intervento;
- per i piani comprendenti aree edificate, presumibile epoca di costruzione dei fabbricati esistenti e, nel caso si tratti di fabbricati di interesse storico-ambientale ovvero per i piani compresi nella zona "A" del P.R.G., analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico (ricavata dai catasti pre-unitari, fonti di archivio, ecc.), qualora prescritta dal P.R.G. ovvero il P.R.G. non fornisca indicazioni sufficienti;
- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano o territoriale;
- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi, ecc.);
- il programma di attuazione (metodologie, tecniche impiegate, tempi di esecuzione).

Alla redazione debbono inoltre essere allegati:

- previsione di spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (di cui al punto 1.a dell'art. 17 di questo R.E) e secondaria (di cui al punto 1.b dell'art. 17 di questo R.E.), distinguendo tra queste quelle da attuarsi direttamente dal privato secondo gli obblighi stabiliti nello schema di convenzione allegato di cui al successivo punto 13.

12) norme tecniche di attuazione del progetto.

Tali norme debbono contenere i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale delle varie proprietà;
- c) superficie territoriale compresa all'interno della delimitazione dell'intervento (St). Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria totale (Sf);
- e) superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minime di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto (Sup. min.);
- f) superficie utile e/o volume massimi ed eventualmente minimi realizzabili all'interno dell'intervento nel suo complesso (SU e/o V) distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse [152].
- g) superficie utile e/o volume massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto (SU e/o V) distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse [152].
- h) abitanti o addetti convenzionali insediati o insediabili;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico, superficie corrispondente al tracciato dei servizi a rete (nel caso in cui a questi ultimi si voglia riservare un'apposita sede) (Sup. U1);
- l) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta a seconda della destinazione d'uso, in particolare per verde pubblico (Sup. 02); [153]
- m) superficie destinata al verde privato e condominiale;
- n) superficie destinata a parcheggi privati (art. 41- sexies della L.1150/ 1942);
- o) per ciascun lotto o unità minima di intervento, altezze massime ed eventualmente minime, (H max - H min), i distacchi dell'edificazione da strade e confini (D) ed eventualmente le tipologie edilizie da adottare.

Accanto ai dati quantitativi di progetto devono essere riportati i corrispondenti parametri degli strumenti urbanistici comunali (P.R.G. e R.E.) per consentire una agevole verifica in sede istruttoria.

Le norme tecniche di attuazione possono inoltre dettare disposizioni circa:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- c) il tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- d) i materiali da impiegarsi nella finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- e) i tipi di recinzione da adottare;
- f) i tipi di accesso carraio ammissibili;

13) schema di convenzione, redatta secondo quanto specificato al successivo art. 84.

Potranno essere approvati piani particolareggiati di iniziativa privata non corredati di tutti gli elaborati o elementi di cui ai punti precedenti, fatto salvo il rispetto delle leggi generali vigenti, qualora l'Amministrazione Comunale sia già in possesso dei dati corrispondenti.

[150] Ulteriori copie possono essere richieste qualora l'approvazione del piano comporti pareri da parte di organi esterni all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui detti pareri debbano essere richiesti dal Comune.

[151] Per un esatto riferimento ai dati di progetto di cui al successivo punto II di questo articolo.

[152] Devono essere in particolare specificate le quantità relative all'eventuale esistente

da recuperare.

[153] Tali dati vanno espressi sia in valore assoluto sia sotto forma di rapporto con i dati di cui alle lettere f) e h).

Art. 83 - Contenuti della relazione geologica annessa al piano particolareggiato di iniziativa privata

La relazione geologica a corredo del progetto di piano particolareggiato deve essere firmata da esperti in geologia riconosciuti tali dalle norme nazionali vigenti in materia [140 bis].

Essa va redatta secondo la metodologia di seguito indicata e deve contenere gli elaborati elencati nei successivi paragrafi A e B, in conformità con le indicazioni di cui alla Circ. R.E.R. n. 3891 del 21/3/1974 confermate con Circ. R.E.R. n. 1288 dell'11/2/1983.

A - Piani particolareggiati relativi a terreni montani, collinari o in pendio:

Cartografia:

- a) Carta litologica e stratigrafica;
- b) Carta geomorfologica contenente anche i dati di idrogeologia superficiale e relativa credibilità;
- c) Carta dell'idrologia sotterranea finalizzata sia al reperimento di eventuali risorse idriche e alla valutazione degli effetti indotti dall'insediamento sui corpi acquiferi, sia dal punto di vista dell'equilibrio del versante;
- d) Carta della ubicazione delle prove eseguite, della campionatura e delle sezioni geognostiche;
- e) Carta tettonica strutturale (eventuale) ricavata dall'andamento delle fratture e della stratificazione;
- f) Carta della edificabilità ottenuta in base ai dati geotecnici e di rilevamento e ad eventuali verifiche di stabilità, che suddivida la zona in oggetto in classi di edificabilità:

Esempio:

- I) - terreni edificabili con le normali tecniche costruttive adottabili nelle normali costruzioni in terreni pianeggianti;
- II) - terreni edificabili con particolari tecniche costruttive per singolo edificio;
- III) - terreni edificabili con particolari tecniche costruttive per singolo edificio ed opere di consolidamento dei versanti circostanti;
- IV) - terreni non edificabili.

Ogni classe di edificabilità è caratterizzata da prescrizioni costruttive di massima (su carichi ammissibili, tipi di fondazione, tecniche di intervento per l'esecuzione di scavi, riporti, drenaggi, ecc.).

La cartografia sopraindicata eseguita alla scala 1:500 accompagnata da un congruo numero di sezioni geognostiche sarà ottenuta con dati relativi a:

- 1) Andamento, natura e stato fisico del substrato roccioso e suo grado di stabilità rilevato da ricerche condotte con mezzi adeguati quali: sondaggi sismici, elettrici penetrometrici (dinamici e statici) meccanici, censimento statistico delle fratture ed altre eventuali tecniche utili nonché eventuali prove di laboratorio;
- 2) Natura e stato fisico dello strato alterato e suo grado di stabilità e idoneità a sopportare carichi ed incisioni, sia agli effetti dell'edificazione, che dei corpi e delle sovrastrutture stradali previste, ottenuto con prove in situ e prove di laboratorio su campioni indisturbati e rimaneggiati;

3) Capacità di smaltimento dei drenaggi e delle canalizzazioni naturali superficiali esistenti in relazione alla possibile erosione degli alvei e delle sponde onde definire le necessarie fasce di rispetto e ciò anche in previsione di piene eccezionali;

4) Dati relativi alla sismicità della zona in esame con particolare riguardo alle zone notoriamente sismiche;

B - Piani particolareggiati relativi a terreni di pianura.

In considerazione della particolare situazione idrica di gran parte dei corsi d'acqua della Regione (marcata pensilità e ridotte sezioni di deflusso) che determina gravi rischi di alluvioni, e delle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni (limi, limi torbosi, torbe...) di gran parte dei territori a Nord della Via Emilia con relativi problemi connessi con le opere di fondazione, occorre verificare l'idoneità degli interventi nelle zone di pianura con le seguenti modalità.

Cartografia:

a) Carta litologica di superficie;

b) Carta geomorfologica contenente anche i dati di idrogeologia superficiale e relativa erodibilità;

c) Carta dell'idrologia sotterranea finalizzata sia al reperimento di eventuali risorse idriche e alla valutazione degli effetti indotti dall'insediamento sui copri acquiferi;

d) Carta della ubicazione delle prove eseguite, della campionatura e delle sezioni geognostiche;

e) Carta tettonica strutturale (eventuale) ricavata dall'andamento delle fratture e della stratificazione;

f) Carta della edificabilità ottenuta in base ai dati geotecnici e di rilevamento e ad eventuali verifiche di stabilità, che suddivida la zona in oggetto in classi di edificabilità:

Esempio:

I - terreni edificabili con le normali tecniche costruttive adottabili nelle normali costruzioni in terreni pianeggianti;

II - terreni edificabili con particolari tecniche costruttive per singolo edificio;

III - terreni edificabili con particolari tecniche costruttive per singolo edificio ed opere di consolidamento;

IV - terreni non edificabili.

Ogni classe di edificabilità è caratterizzata da prescrizioni costruttive di massima (su carichi ammissibili, tipo di fondazione, tecniche di intervento, ecc.).

La cartografia sopraindicata eseguita a scala almeno 1:500 e accompagnata da un congruo numero di sezioni geognostiche sarà ottenuta con dati relativi a:

a) possibilità della zona oggetto di intervento di essere inondata, modalità di eventuali inondazioni, quantità delle acque, quote raggiungibili, possibilità e direzione dei deflussi;

b) idoneità dei terreni ad essere edificati in relazione alle caratteristiche geotecniche degli stessi e in relazione al tipo di intervento previsto evidenziato attraverso:

1) la rilevazione della stratigrafia dei terreni sino alla profondità in cui non si risentono nel sottosuolo i sovraccarichi applicati;

2) la determinazione di parametri geotecnici più significativi dei termini stratigrafici incontrati;

3) l'ampiezza delle escursioni della falda freatica in connessione con la idrografia della zona onde determinare la profondità dei terreni saturi e quindi le relative connessioni con le fondazioni;

I punti 1 e 2 potranno essere acquisiti attraverso l'esecuzione di sondaggi o prove

penetrometriche statiche eseguite a larghe maglie.

Per corredare tali prove e in particolare per definire arealmente eventuali livelli particolarmente interessanti si potranno eseguire ad integrazione delle prove penetrometriche, sondaggi elettrici, verticali e/o orizzontali.

La cartografia e i dati sopraelencati che costituiscono una schematizzazione di massima che lascia il necessario margine di discrezionalità a chi opera (in relazione alle particolari condizioni ambientali) saranno accompagnati da una relazione che valuterà in termini qualiquantitativi l'idoneità all'uso cui è destinata la zona in esame, i necessari interventi per renderla tale oltre che l'influenza dell'intervento stesso nel contesto geodinamico generale.

In tale relazione saranno inoltre evidenziate le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio e i metodi di calcolo adottati.

La relazione geologica va redatta nei termini suesposti:

- nei Comuni ricadenti in zona sismica ai sensi della L. 1684/1962 o relativamente a zone equiparate a zone sismiche in base alle disposizioni di P.R.G.;
- nei centri abitati da consolidare ai sensi della L. 445/1908;
- in tutte le zone nelle quali è prescritta dalla relazione geologica o dalle norme di P.R.G. e comunque nelle zone individuate nel P.R.G. come soggette a dissesto idrogeologico o di rischio;
- nelle zone nelle quali il P.R.G., ed in particolare la relazione geologica, ad esso allegata, non forniscono indicazioni sufficienti in merito alla idoneità edificatoria in rapporto agli interventi proposti dal piano particolareggiato.

Negli altri casi, la relazione geologica di P.P. può fare riferimento alla relazione geologica e/o all'analisi di P.R.G. richiamandone i dati significativi ovvero, in zone già note ed in particolare nell'ambito dei centri edificati, fatte salve le particolari prescrizioni di P.R.G., la relazione geologica di P.P. può limitarsi alla raccolta di notizie e di dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione, rinviando il necessario approfondimento alle relazioni geologiche-geotecniche da allegarsi alle richieste di concessione. In questi casi, la relazione geologica può essere firmata dal progettista.

[140 bis] Sono tali i geologi o altri tecnici iscritti all'Ordine Nazionale dei geologi e degli ingegneri minerari.

Art. 84 - Contenuti della convenzione annessa al piano particolareggiato di iniziativa Privata

L'esecutività del piano particolareggiato di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento stesso.

Tale convenzione può essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari solo successivamente all'approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio Comunale.

La registrazione delle convenzioni avviene a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore dell'intervento e beneficia della tassa fissa di registro secondo quanto disposto dall'art. 20 della L. 28/1/1972 n. 10.

Senza la stipula della suddetta convenzione e senza la relativa registrazione non può essere data esecutività al progetto di P.P., cioè non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o gli interventi edilizi consentiti dal piano particolareggiato stesso.

Lo schema di convenzione, da allegare al progetto di piano particolareggiato ai sensi del punto 13 del precedente articolo 82, deve contenere i seguenti elementi:

- 1) generalità, domicilio, codice fiscale del soggetto attuatore dell'intervento di P.P.; generalità del soggetto rappresentativo del Comune con il quale la convenzione viene stipulata;
- 2) esatta ubicazione, identificazione e dimensione catastale del terreno da urbanizzare e degli eventuali immobili esistenti;
- 3) destinazione urbanistica del terreno in questione, secondo il P.R.G. vigente. Di questo ultimo strumento vanno indicati gli estremi di adesione e di approvazione;
- 4) estremi di adozione e di approvazione del Programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (ai sensi dell'art. 13 della L. 10/1977) nel quale l'intervento in questione risulta inserito;
- 5) estremi di adozione e di approvazione (da parte del Comitato Regionale di Controllo) della Delibera di Consiglio Comunale che determina l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla L. 10/1977;
- 6) estremi di adozione e di approvazione (da parte del CO.RE.CO.), della Delibera del Consiglio Comunale che approva il progetto di P.P. e il relativo schema di convenzione;
- 7) descrizione qualitativa del progetto di piano particolareggiato (con particolare riferimento alla destinazione d'uso) e specificazione degli elementi quantitativi che lo caratterizzano (in particolare gli elementi contenuti nelle norme tecniche di attuazione). A questa descrizione deve essere aggiunto un elenco degli elaborati di progetto, dei quali la convenzione è parte integrante; [154]
- 8) estremi del giudizio espresso dalla Commissione Edilizia Comunale e da gli altri organi consultivi di cui al successivo art. 85;
- 9) estremi di nulla osta, delle certificazioni e delle autorizzazioni necessari per l'approvazione del progetto di piano particolareggiato ai sensi di quanto precisato nel precedente articolo 82 e nel successivo art. 85 nonché ai sensi delle disposizioni di legge relative alla specifica destinazione d'uso dell'intervento (si veda in proposito l'art. 76 di questo R.E.). Vanno anche riportate le condizioni alle quali le suddette autorizzazioni fossero subordinate;
- 10) impegno, da parte del soggetto attuatore del P.P. a cedere gratuitamente al Comune entro determinati termini le aree per le opere di U1 indicate nel progetto [155] e quelle relative all'urbanizzazione secondaria, in misura pari almeno a quella stabilita dalle norme di P.R.G., e sempre secondo l'ubicazione indicata nel progetto. Tutte le aree per le opere di urbanizzazione vanno esattamente quantificate e inequivocabilmente individuate mediante riferimento cartografico o catastale. In sostituzione della cessione delle suddette aree ne è ammessa la monetizzazione nei modi specificati nel precedente art. 73;
- 11) impegno da parte del soggetto attuatore del P.P. ad una delle seguenti alternative:
A - realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto e secondo le disposizioni comunali eventualmente impartite a totale o parziale scomputo della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni. In quella sede, lo scomputo della quota dell'onere dovuto potrà essere totale se le opere realizzate corrispondono a tutte quelle indicate all'art. 17 di questo R.E., punti 1.a e 1.b. Nel caso di realizzazione di una sola parte di tali opere (scomputo parziale) occorre far riferimento ai criteri di scomposizione dell'onere di cui ad apposita Delibera di Consiglio Comunale adottata sulla base dei criteri suggeriti dalla Regione al punto 1.4 della Delibera di

Consiglio n. 1706/1978, modificata con Delibera n. 1371/1978;

B) - corrispondere al Comune una quota pari al costo reale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto a totale o parziale scomputo della quota di contributo di concessione relativa agli oneri da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni, analogamente a quanto precisato nel precedente punto A. Tale quota è corrisposta secondo determinati tempi e modi, affinché il Comune realizzi direttamente le opere di urbanizzazione indicate nel progetto;

12) impegno del soggetto attuatore del P.P. ad una delle seguenti alternative:

- realizzare direttamente a proprie spese le opere previste nel progetto e necessaria al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (S) ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano state alterate le caratteristiche (D);

- versare l'onere corrispondente al costo reale delle opere di D e di S, previste nel progetto, affinché il Comune le realizzi direttamente secondo determinati tempi e modi.

Gli impegni di cui al presente punto possono essere richiesti prevalentemente nel caso di P.P. relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi;

13) impegno da parte del soggetto attuatore del P.P. a rispettare le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili indicate nel progetto;

14) nel sol caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, entità del versamento (in denaro o mediante fideiussione bancaria) da effettuare prima dell'inizio dei lavori presso la Tesoreria comunale a titolo di cauzione per l'esecuzione delle opere stesse; modalità per lo svincolo della cauzione dopo il collaudo delle opere eseguite;

[156]

15) opere minime indispensabili di urbanizzazione da realizzare, in assenza delle quali non può essere rilasciata alcuna concessione edilizia;

16) durata di validità della convenzione stessa (anche in rapporto al P.P.A. vigente) ed i termini, non superiori a 10 anni, di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione nonché di inizio degli interventi previsti;

17) sanzioni poste a carico del soggetto attuatore del P.P. in caso di inadempienza degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

[154] Una copia di questi elaborati, munita degli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e della Delibera di Consiglio Comunale che approva il progetto di P.P., viene restituita al soggetto attuatore dell'intervento nel momento in cui viene stipulata la convenzione e deve essere conservata in cantiere a disposizione dei tecnici comunali per le visite di controllo. Un'altra copia, anch'essa munita dei dati di cui al precedente comma, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

[155] Le opere di urbanizzazione primaria vanno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

Il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale viene effettuato in corso d'opera e durante i sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. Il collaudo definitivo viene eseguito secondo i tempi e le modalità stabiliti dall'art. 40 di questo R.E.

Il trasferimento in proprietà al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria avviene dopo il collaudo delle opere stesse eseguito dal soggetto attuatore del P.P.

[156] Normalmente tale cauzione rappresenta circa il 20% del valore delle opere da eseguire.

Art. 85 - Istruttoria e approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata

La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, corredata degli elaborati e dei documenti richiesti ai precedenti articoli, va presentata in Comune. L'Ufficio Comunale ricevente, [157] verificata l'esistenza della documentazione prescritta, rilascia, apposta ricevuta con il numero di protocollo e la data di arrivo. Nel caso in cui alla domanda di approvazione del progetto di P.P. sia unita una domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939 e dell'art. 10 della L.R. 26/1973 e/o una domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1939 e del R.D. 1126/1926 (autorizzazioni necessarie solo nei casi precisati all'art. 81 di questo R.E.) viene rilasciata anche ricevuta per ciascuna di tali domande.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni zonali e normative di P.R.G. nonché alle previsioni del relativo Programma pluriennale di attuazione;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente R.E.;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.P. è finalizzato;
- la compatibilità del progetto con i vincoli di legge e con le servitù che condizionano l'uso edilizio del terreno oggetto di urbanizzazione (tali vincoli e servitù sono evidenziati nella planimetria dello stato di fatto di cui al punto 3 del precedente articolo 82);
- l'ammissibilità del progetto urbanistico in rapporto alle conclusioni della relazione geologica allegata al medesimo;
- la congruità delle previsioni di spesa relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto;
- la congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella bozza di convenzione di cui al precedente articolo 34.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dai precedenti articoli 81, 82, 83 ed 84, o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Sindaco ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Finita l'istruttoria da parte dall'Ufficio tecnico comunale, il piano particolareggiato di iniziativa privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale e senza l'obbligo di un preventivo atto di adozione [158], viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale, il cui territorio è interessato dal piano. Chiunque può presentare osservazioni [159] al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito.

I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito [159].

Il Sindaco può accettare la presentazione di osservazioni ed opposizioni oltre i termini di legge, fatta salva analoga facoltà del Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.P.

Gli organi di decentramento comunale esprimono il loro parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del piano. Decorso tale termine il Consiglio comunale procede ai

successivi adempimenti.

Contemporaneamente al deposito e all'invio agli organi di decentramento, il Sindaco dispone l'invio del P.P. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in relazione ai vincoli che gravano l'area interessata dal piano particolareggiato. (Si veda quanto specificato più oltre relativamente al certificato che il Sindaco deve inviare al Consiglio Comunale insieme agli elaborati di progetto).

Per i Piani Particolareggiati relativi ad insediamenti industriali, il Sindaco può anche decidere di trasmettere il progetto al Comitato Regionale per l'Inquinamento Atmosferico istituito ai sensi dell'art. 5 della L. 615/1966, per avvalersi del parere di tale organismo tecnico. [160]

Scaduti i termini per la presentazione di osservazioni e opposizioni, il Sindaco trasmette il Progetto del P.P., insieme alle osservazioni ed alle opposizioni pervenute:

- alla Commissione Edilizia Comunale di cui all'art. 28 del presente R.E.; [161]
- alla Commissione Consultiva Agricola di cui all'art. 32 di questo R.E., nel solo caso in cui il piano particolareggiato riguardi terreni classificati dal vigente P.R.G. come "zone omogenee E" ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/1978 [162]

Nell'eventualità che il progetto del piano particolareggiato di iniziativa privata riguardi terreni vincolati ai sensi della L. 1497/1939 o ai sensi della L.R. 26/1978, il Sindaco trasmette il progetto alla Commissione Edilizia integrata di cui all'art. 31 del presente R.E., la quale si esprime [163] con le modalità indicate in quello stesso articolo.

Il parere delle suddette commissioni può essere richiesto anche prima del deposito e dell'invio del P.P. agli organi del decentramento comunale: in tal caso i pareri espressi sono due, in due tempi successivi. Inoltre, osservazioni e opposizioni possono essere sottoposte anche al parere degli organi del decentramento: in tal caso l'invio a tali organi del P.P., corredato di osservazioni ed opposizioni, avviene in questa fase.

Il Sindaco deve accompagnare le osservazioni ed opposizioni con un proprio certificato in cui le stesse risultino elencate con il numero del protocollo speciale ed il nome del firmatario ed in cui vengono indicate quelle pervenute nei termini di legge e quelle pervenute oltre tali termini.

Le Commissioni Consultive comunali devono anche esprimere il proprio parere circa l'opportunità o meno di accogliere le osservazioni e/o le opposizioni pervenute; possono altresì suggerire un accoglimento parziale di alcune osservazioni, specificando le proprie controdeduzioni in merito.

Il Sindaco trasmette infine il progetto di piano particolareggiato, le osservazioni e le opposizioni, il parere delle Commissioni Consultive comunali, il parere degli organi del decentramento comunale nonché il certificato più oltre specificato al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Nel caso in cui non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni, scaduto il termine di pubblicazione, il Sindaco invia direttamente al Consiglio Comunale il progetto, accompagnandolo con una dichiarazione attestante che, entro i termini di legge, non sono pervenute al comune osservazioni o opposizioni.

Nel trasmettere il progetto al Consiglio Comunale, il Sindaco deve redigere un apposito certificato attestante che il piano particolareggiato ricade o meno:

- all'interno di zone vincolate ai sensi della L. 1497/1939 o della L.R. 26/1978; [164]
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale; [165]
- all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
- all'interno di aree soggette a consolidamento dell'abitato ai sensi della L. 445/1903;

[166]

- all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L. 1684/1962; [167]

- all'interno di zona soggetta a vincolo militare [168]

- all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico. [169]

Il Sindaco dovrà citare inoltre gli eventuali altri pareri ed autorizzazioni necessari in rapporto ai vincoli apposti sulla zona di intervento o in rapporto alla natura dell'intervento stesso.

Il progetto di P.P. viene approvato dal Consiglio Comunale, insieme allo schema di convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali e dei pareri ed autorizzazioni richiamati nel certificato del Sindaco di cui ai precedenti commi.

Con la Delibera di approvazione sono anche decise le osservazioni e le opposizioni. Il Consiglio Comunale, in particolare, può decidere di accettare la presentazione di osservazioni ed opposizioni avvenute oltre i termini di legge ed accettate e trasmesse dal Sindaco, ed in tal caso può decidere di accoglierle o respingerle.

La Delibera di approvazione deve contenere i seguenti elementi:

- generalità del soggetto o dei soggetti attuatori dell'intervento;
- breve descrizione qualitativa e quantitativa del progetto, con riferimento ai principali dati quantitativi contenuti nella relazione di cui al punto 10 del precedente articolo 82;
- estremi di adozione e di approvazione del vigente P.R.G., del relativo P.P.A. vigente e delle delibere comunali attinenti gli obei di urbanizzazione in vigore;
- sintesi ed estremi amministrativi del parere espresso sul piano particolareggiato dalle Commissioni Consultive comunali;
- estremi amministrativi e sintesi dei pareri di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessari in rapporto alla natura dell'intervento o ai vincoli gravanti sull'area da urbanizzare. (Va ricordato che tali pareri sono vincolanti per il Consiglio Comunale);
- estremi dell'autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978 e eventuali condizioni da essa imposte;
- estremi amministrativi e sintesi del parere eventualmente espresso dagli organi di decentramento comunale;
- decisioni finali assunte in merito alle eventuali osservazioni e/o opposizioni. La Delibera deve decidere singolarmente ogni osservazione e/o opposizione, distinta in base al numero di protocollo speciale;
- condizioni alle quali l'approvazione del progetto è eventualmente subordinata (possono essere le condizioni imposte dagli organi esterni all'Amministrazione Comunale già richiamati, le condizioni necessaria per l'adeguamento del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, le condizioni necessarie per rendere il progetto conforme alle prescrizioni della relazione geologica, le prescrizioni utili per il miglioramento formale e funzionale del progetto e per la tutela del pubblico interesse);
- schema di convenzione con particolare riferimento ai termini per l'attuazione del piano.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata diviene efficace dopo che la Delibera di Consiglio Comunale che lo approva ha riportato il visto alla L. 10/2/1953, n. 62.

Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere previste dal piano particolareggiato di iniziativa privata è comunque necessaria la stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale e la registrazione della medesima presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore dell'intervento.

Per le suddette opere di urbanizzazione ed edilizie che il rilascio della concessione. La concessione relativa alle opere di urbanizzazione è gratuita; la concessione relativa alle

opere edilizie è onerosa oppure convenzionata (si vedano in proposito gli articoli 19, 20 e 21 di questo R.E.)

Una copia del piano particolareggiato e della relativa convenzione, corredato degli estremi amministrativi della Deliberazione consiliare di approvazione, resta agli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale, mentre un'altra copia, analogamente corredata degli estremi amministrativi dell'atto di approvazione, viene restituita al soggetto attuatore dell'intervento e deve essere conservata in cantiere per le visite di controllo di cui all'articolo 38 del presente R.E.

[157] La domanda può essere accolta dall'Ufficio Protocollo o dall'Ufficio Tecnico o da altro Ufficio Comunale. L'Ufficio ricevente deve comunque essere in grado, per qualità e qualifica del personale, di compiere un primo controllo di completezza degli atti, evitando così l'accettazione di domande evidentemente incomplete e le conseguenti perdite di tempo.

[158] Va notato che le disposizioni di legge vigenti non prescrivono per i piani particolareggiati di iniziativa privata l'obbligatorietà di uno specifico atto di adozione da parte del Consiglio Comunale, a differenza dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e dei piani di recupero di iniziativa pubblica e privata.

[159] Le opposizioni possono essere presentate dai proprietari direttamente interessati e hanno natura di rimedio giuridico per la tutela di un interesse personale leso dal piano particolareggiato, mentre le osservazioni possono essere presentate da chiunque e sono semplici apporti collaborativi dati dai cittadini alla formazione del piano.

[160] Tale parere è particolarmente opportuno nei comuni il cui territorio risulta incluso in zone classificate A. e B ai sensi della L. 615/1966.

[161] Il parere della Commissione Edilizia deve essere obbligatoriamente acquisito, ma non è vincolante per il Consiglio Comunale; determinazioni diverse vanno comunque motivate da parte del Consiglio Comunale.

[162] Il parere della Commissione Consultiva Agricola è obbligatorio, ma non vincolante per il Consiglio Comunale, il quale tuttavia deve motivare eventuali decisioni assunte in difformità da detto parere. Il parere della Commissione Consultiva Agricola integra, ma non sostituisce il parere della Commissione Edilizia. Il parere della Comm. Edilizia e quello della Comm. Consultiva Agricola possono essere unificati nel parere della Commissione Edilizia Allargata di cui all'art. 33 del presente R.E.

[163] Il parere della C.E. integrata sostituisce quella della C.E. e viene fornito al Consiglio C. sia ai fini dell'approvazione del P.P. sia ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 della L.R. 26/1978.

[164] Se invece l'intervento ricade in zona vincolata, il Sindaco deve dichiarare che esiste l'autorizzazione comunale in proposito; citando gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni.

[165] Qualora invece l'intervento ricada in zona soggetta a tale vincolo, il Sindaco deve citare gli estremi dell'autorizzazione di cui al R.D. 3267/1939 nonché le eventuali condizioni in essa contenute.

[166] Nell'ipotesi in cui, invece, l'intervento riguardi centri da consolidare, il Sindaco deve citare gli estremi ed il contenuto del parere di cui all'art. 13 della L. 64/1974 (parere direttamente richiesto dal Sindaco al Genio Civile).

[167] Se invece l'intervento ricade in zona sismica, il Sindaco deve citare gli estremi ed il contenuto del parere espresso dall'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974 e direttamente richiesto dal Sindaco.

[168] Qualora l'intervento riguardi zona soggetta a servitù militare occorre l'autorizzazione del Comandante Territoriale ai sensi dell'art. 3 della L. 898/1976. Nel caso in cui l'intervento non ricada in zona vincolata militarmente, ma comporti la costruzione di grandi stabilimenti industriali, centrali termoelettriche, grandi depositi di olii minerali o altre opere elencate all'art. 17 della citata L. 898/76, il Sindaco deve richiamare gli estremi della lettera con la quale il Comune ha dato avviso dell'adozione del piano particolareggiato al competente Comandante Territoriale. (Si tratta del VII Comando Militare Territoriale - Firenze). Tra la data della lettera comunale e l'approvazione del P.P. da parte del C.C., se il Comando Militare Territoriale non risponde prima, debbono intercorrere almeno 90 giorni.

[169] Se l'intervento riguarda zone soggette a vincolo archeologico, debbono essere citati gli estremi dell'autorizzazione della Soprintendenza archeologica (L. 1089/1939).

Capitolo II

Il piano di recupero di iniziativa privata

Art. 86 - Il piano di recupero di iniziativa privata, natura e caratteristiche

Ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 47/1978, il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dal Titolo IV della L. 457/1978 è uno degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. [170] per l'intervento nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/1978. La competenza a redigere i piani di recupero è limitata ai soli ingegneri e architetti [171]. Le zone di recupero sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della legge 457/78 ne sono dotati, con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma e successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Qualora tali strumenti subordinino il rilascio della concessione alla formazione del piano particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definiti dall'art. 31 della L. 457/1978 e precisati negli artt. 7 e 8 del presente R.E., individuando le unità minime di intervento.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 31 della L. 457/1978, le suddette definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, restando ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni [172].

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero approvati sono inclusi nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G. [173].

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dei piani non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione dei piani stessi, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli stessi interventi edilizi ammessi nelle zone di recupero non assoggettate a piano di recupero.

Può aver luogo l'esproprio dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i Comuni che adottano, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, i Programmi pluriennali di attuazione, la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del Programma pluriennale di attuazione nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Gli interventi previsti dal piano di recupero, se convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977, fruiscono delle agevolazioni creditizie descritte all'articolo 13 della citata L. 457/1978, purché i soggetti richiedenti abbiano i requisiti di reddito stabiliti dagli articoli 20 e 21 e purché vengano osservate le condizioni definite agli articoli 17 e 19 della medesima legge.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni per l'edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti, anche se costoro non sono in possesso dei requisiti di cui al comma precedente. In tal caso gli stessi soggetti non possono fruire del contributo pubblico (perché già percepito dall'impresa o dalla cooperativa per lo stesso intervento).

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengono convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/1973. In tal caso, nei Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, per interventi particolarmente importanti, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti. Per quanto non stabilito dalla L. 457/1978, dalla L.R. 47/1978 nonché dal P.G.R. e dal presente R.E., si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

[170] Il piano di recupero ha caratteristiche di piano particolareggiato di iniziativa privata (per es. i soggetti attuatori) e di piano particolareggiato di iniziativa pubblica (per es. le procedure di adozione e di approvazione da parte del Consiglio Comunale).

[171] In analogia a quanto prescritto per i piani particolareggiati di iniziativa privata nel precedente art. 80 - vedi nota 149.

[172] Sul significato di tale disposizione della L. 457/1973, che configura uno degli aspetti, più importanti del piano di recupero, non esiste una interpretazione unanime. L'esame della giurisprudenza esistente porta a ritenere che le definizioni di cui all'art. 31 della L. 457/1978 prevalgono sui P.R.G. e R.E. esistenti alla data di approvazione della legge stessa ma non su quelli approvati successivamente, i quali devono essere conformi alle prescrizioni della legge 457/1978: con ciò, peraltro, si rinunciarebbe ad uno degli aspetti più innovativi del piano di recupero che, pertanto, potrà essere conservato articolando opportunamente la normativa di P.R.G.

[173] Tale modificazione del P.P.A. deve comunque avvenire nel rispetto del rapporto tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata come prescritto nell'art. 13 della L. 10/1977.

Art. 87 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili compresi nei piani proposti. [174]

I proprietari di immobili da includersi nei piani di recupero, qualora non rappresentino almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'imponibile catastale, non possono presentare proposte di piani di recupero singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di questo ultimo, la domanda deve recare il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Nella domanda deve inoltre essere specificato il titolo del richiedente, secondo quanto specificato nel 1° comma del presente articolo, nonché nell'articolo 9 di questo R.E.: alla domanda vanno allegati gli stessi documenti da allegare alla domanda di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata di cui al precedente art. 81.

[174] Qualora il Comune, con la stessa deliberazione o con deliberazioni successive, abbia individuato sia le zone di recupero sia, all'interno di esse, gli immobili e le aree soggette ad attuazione mediante piano di recupero (ai sensi dell'art. 27 - 3° comma della L. 457/1978), possono presentare proposte di piani di recupero i proprietari rappresentanti i tre quarti dei valori compresi negli ambiti delimitati e relativamente a tali ambiti.

Qualora il Comune, con apposita deliberazione, abbia individuato soltanto le zone di recupero, la delibera di adozione dei piani proposti hanno valore di delibera di

individuazione degli immobili e delle aree soggette ad attuazione mediante piano di recupero di cui sopra.

Qualora il Comune non abbia con apposita deliberazione individuato le zone di recupero, la proposta di piano di recupero di iniziativa privata deve essere preceduta dalla richiesta al Consiglio Comunale di procedere a tale individuazione.

Art. 88 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero di iniziativa privata

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero di iniziativa privata di cui al precedente art. 82 con le seguenti integrazioni:

1) planimetria di progetto, in scala almeno 1:1000, nella quale tutte le aree e gli edifici compresi nel piano sono destinati agli interventi di recupero definiti nell'art. 31 della L. 457/1978 e precisati negli articoli 7 e 8 del presente R.E. nonché eventualmente nel P.R.G. Le aree così destinate devono essere esattamente delimitate in modo che, in particolare nel caso dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, sia definita la superficie su cui applicare gli indici edificatori nonché, le indicazioni planivolumetriche di piano, da svilupparsi poi nell'apposita planimetria di progetto;

2) schema di convenzione, contenente gli elementi descritti al precedente, art. 84 (e ovviamente riferiti al piano di recupero di iniziativa invece che al piano particolareggiato di iniziativa privata) nonché eventualmente l'impegno a sottoporre le concessioni ai tipi di convenzione previsti nel precedente art. 86 o ad altro tipo di convenzione tendente al perseguire analoghi fini di natura sociale.

Potranno essere approvati piani di recupero di iniziativa privata non corredati di tutti gli elaborati o elementi di cui ai punti precedenti, fatto salvo il rispetto delle leggi generali vigenti, qualora l'Amministrazione Comunale sia già in possesso dei dati corrispondenti.

Art. 89 - Approvazione del piano di recupero di iniziativa privata

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata dagli elaborati e dei documenti specificati ai precedenti articoli 87 e 88, va presentata al Comune. L'Ufficio comunale ricevente [157], verificata l'esistenza della documentazione prescritta, rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

Nel caso in cui alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero risulti unita una domanda di autorizzazione ai sensi dello articolo 7 della L. 1497/1939 e dell'art. 10 della L.R. 26/1973, e/o una domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1939 e del R.D. 1126/1926 (nei casi previsti), deve essere rilasciata ricevuta anche per tali domande.

L'Ufficio Tecnico comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni zonali e normative del P.R.G., alle previsioni del relativo Programma pluriennale di attuazione, alle indicazioni dell'eventuale Delibera di C.C. che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente R.E.;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato;
- la compatibilità del progetto con i vincoli di legge e con le servitù che condizionano

l'uso edilizio del terreno oggetto di urbanizzazione (tali vincoli e servitù sono evidenziati nella planimetria dello stato di fatto di cui al punto 3 del precedente articolo 82);

- l'ammissibilità del progetto urbanistico in rapporto alle conclusioni della relazione geologica eventualmente allegata al medesimo;

- la congruità delle previsioni di spesa relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;

- la congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella bozza di convenzione di cui al precedente articolo 84.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Sindaco ne fa richiesta, scritta, all'interessato L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Completata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, il Sindaco trasmette la pratica:

- alla Commissione Edilizia comunale di cui all'art. 29 del presente R.E. [161];

- alla Commissione Consultiva Agricola di cui all'art. 32 di questo R.E., nel solo caso in cui il piano riguardi terreni classificati dal vigente P.R.G. come "zone omogenee E" ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/1978 [162].

Nel caso in cui il piano di recupero riguardi immobili vincolati ai sensi della L. 1497/1939 o ai sensi della L.R. 26/1978, il Sindaco trasmette alla Commissione Edilizia integrata, di cui all'art. 31 del presente R.E., la quale si esprime secondo le modalità specificate al medesimo articolo. [163]

Contemporaneamente o precedentemente al parere delle Commissioni consultive comunali, il Sindaco può decidere di acquisire il parere degli organi di decentramento il cui territorio è interessato dal piano: tali organi debbono esprimersi entro i trenta giorni successivi dalla data di ricevimento. Decorso tale termine, il Consiglio Comunale procede comunque all'adozione del piano.

Contemporaneamente all'invio alla C.E. ed agli organi di decentramento, il Sindaco dispone anche l'invio del P.R. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione Edilizia comunale ed eventualmente quello degli organi di decentramento, il Sindaco trasmette il piano e il relativo schema di convenzione corredati dei suddetti pareri, al Consiglio Comunale.

Il C.C. adotta il piano e il relativo schema di convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

Il Sindaco, mediante avviso affisso all'Albo Pretorio comunale ed in luoghi pubblici e pubblicato sui giornali locali e sul Foglio Annunzi Legali ai sensi della L. 1150/1942, avverte i cittadini che il piano e il relativo schema di convenzione adottati dal Consiglio Comunale sono depositati presso la segreteria comunale, alla libera visione del pubblico, per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può presentare osservazioni [159]; entro lo stesso termine i proprietari di immobili interessati dal piano possono presentare opposizioni [159]. Il Sindaco può accettare la presentazione di osservazioni e opposizioni oltre i termini di legge, fatta salva analogo facoltà del Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.P.

Le osservazioni vanno presentate, in carta bollata, al Sindaco e vanno registrate dal Comune in un protocollo speciale appositamente istituito.

Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni e opposizioni, il Sindaco trasmette, nuovamente il piano, con le osservazioni e opposizioni pervenute alle Commissioni Consultive comunali, prima descritte, nei rispettivi casi.

Le Commissioni Consultive comunali devono esprimere il proprio parere circa l'opportunità di accogliere o meno le osservazioni e/o le opposizioni pervenute; possono altresì suggerire un accoglimento parziale di alcune osservazioni e/o opposizioni, specificando le proprie controdeduzioni in merito.

Il Sindaco trasmette infine, il progetto di piano, le osservazioni e le opposizioni, il parere delle Commissioni Consultive comunali, l'eventuale parere degli organi del decentramento comunale nonché il certificato più oltre specificato al consiglio comunale per l'approvazione.

Nel caso in cui non risultino pervenute né osservazioni né opposizioni, il sindaco omette di inviare per la seconda volta il progetto alla Commissione Edilizia, limitandosi a certificare con apposito atto da trasmettere al Consiglio Comunale, la mancanza di osservazione e/o opposizione nei termini di legge.

Nel trasmettere il progetto al Consiglio Comunale, il Sindaco deve redigere un apposito certificato attestante che il piano ricade o meno:

- all'interno di zone vincolate ai sensi della L. 1497/1939 o della L.R. 26/1978; [164]
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale; [165]
- all'interno di aree soggette a consolidamento dell'abitato ai sensi della L. 445/1908; [156]
- all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
- all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L. 1684/1962; [167]
- all'interno di zona soggetta a vincolo militare; [168]
- all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico. [169]

Il Sindaco dovrà citare inoltre gli eventuali altri pareri ed autorizzazioni necessari in rapporto ai vincoli apposti sulla zona di intervento o in rapporto alla natura dell'intervento stesso.

Il progetto di piano viene approvato dal Consiglio Comunale, insieme allo schema di convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali e dei pareri ed autorizzazioni richiamati nel certificato del Sindaco di cui ai precedenti commi, entro e non oltre 120 giorni dalla scadenza del termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

Con la Delibera di approvazione sono anche decise le osservazioni e/o opposizioni. Il Consiglio Comunale, in particolare, può decidere di accettare la presentazione di osservazioni e opposizioni avvenuta oltre i termini di legge ed accettate e trasmesse dal Sindaco, ed in tal caso può decidere di accoglierle o respingerle.

La Delibera di approvazione deve contenere i seguenti elementi:

- generalità del soggetto o dei soggetti attuatori dell'intervento;
- breve descrizione qualitativa e quantitativa del progetto, con riferimento ai principali dati quantitativi contenuti nella relazione di progetto;
- estremi di adozione e di approvazione del vigente P.R.G., del relativo P.P.A. vigente e delle delibere comunali attinenti gli oneri di urbanizzazione in vigore;
- sintesi ed estremi amministrativi del parere espresso sul piano particolareggiato dalle Commissioni Consultive comunali;
- estremi amministrativi e sintesi dei pareri di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessari in rapporto alla natura dell'intervento o ai vincoli gravanti sull'area da urbanizzare. (Va ricordato che tali pareri sono vincolanti per il Consiglio Comunale);

- estremi dell'autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978 e eventuali condizioni da essa imposte;
- estremi amministrativi e sintesi del parere eventualmente espresso dagli organi di decentramento comunale;
- decisioni finali assunte in merito alle eventuali osservazioni e/o opposizioni. La Delibera deve decidere singolarmente ogni osservazione e/o opposizione, distinta in base al numero di protocollo speciale;
- condizioni alle quali l'approvazione del progetto è eventualmente subordinata (possono essere le condizioni imposte dagli organi esterni all'Amministrazione Comunale già richiamati, le condizioni necessarie per l'adeguamento del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, le condizioni necessarie per rendere il progetto conforme alle prescrizioni della relazione geologica, le prescrizioni utili per il miglioramento formale e funzionale del progetto e per la tutela del pubblico interesse);
- schema di convenzione con particolare riferimento ai termini per l'attuazione del piano [175].

Il piano di recupero di iniziativa privata, diviene efficace dopo che la Delibera di Consiglio Comunale che lo approva ha riportato il visto di cui alla L. 10/2/1953, n. 62. Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato di iniziativa privata è comunque necessaria la stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale e la registrazione della medesima presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore dell'intervento.

Per le suddette opere di urbanizzazione ed edilizie è necessario anche il rilascio della concessione. La concessione relativa alle opere di urbanizzazione è gratuita; la concessione relativa alle opere edilizie è onerosa oppure convenzionata (si vedano in proposito gli articoli 19, 20 e 21 di questo R.E.).

Una copia del piano particolareggiato e della relativa convenzione, corredato degli estremi amministrativi della Delibera consiliare di approvazione, resta negli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale, mentre una copia, analogamente corredata degli estremi amministrativi dell'atto di approvazione, viene restituita al soggetto attuatore dell'intervento e deve essere conservata in cantiere per le visite di controllo di cui all'art. 33 del presente R.E.

[156] Normalmente tale cauzione rappresenta circa il 20% del valore delle opere da eseguire.

[157] La domanda può essere accolta dall'Ufficio Protocollo o dall'Ufficio Tecnico o da altro Ufficio Comunale. L'Ufficio ricevente deve comunque essere in grado, per qualità e qualifica del personale, di compiere un primo controllo di completezza degli atti, evitando così l'accettazione di domande evidentemente incomplete e le conseguenti perdite di tempo.

[159] Le opposizioni possono essere presentate dai proprietari direttamente interessati e hanno natura di rimedio giuridico per la tutela di un interesse personale leso dal piano particolareggiato, mentre le osservazioni possono essere presentate da chiunque e sono semplici apporti collaborativi dati dai cittadini alla formazione del piano.

[161] Il parere della Commissione Edilizia deve essere obbligatoriamente acquisito, ma non è vincolante per il Consiglio Comunale; determinazioni diverse vanno comunque motivate da parte del Consiglio Comunale.

[162] Il parere della Commissione Consultiva Agricola è obbligatorio, ma non vincolante

per il Consiglio Comunale, il quale tuttavia deve motivare eventuali decisioni assunte in difformità da detto parere. Il parere della Commissione Consultiva Agricola integra, ma non sostituisce il parere della Commissione Edilizia. Il parere della Comm. Edilizia e quello della Comm. Consultiva Agricola possono essere unificati nel parere della Commissione Edilizia Allargata di cui all'art. 33 del presente R.E.

[163] Il parere della C.E. integrata sostituisce quella della C.E. e viene fornito al Consiglio C. sia ai fini dell'approvazione del P.P. sia ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 10 della L.R. 26/1978.

[164] Se invece l'intervento ricade in zona vincolata, il Sindaco deve dichiarare che esiste l'autorizzazione comunale in proposito; citando gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni.

[165] Qualora invece l'intervento ricada in zona soggetta a tale vincolo, il Sindaco deve citare gli estremi dell'autorizzazione di cui al R.D. 3267/1939 nonché le eventuali condizioni in essa contenute.

[166] Nell'ipotesi in cui, invece, l'intervento riguardi centri da consolidare, il Sindaco deve citare gli estremi ed il contenuto del parere di cui all'art. 13 della L. 64/1974 (parere direttamente richiesto dal Sindaco al Genio Civile).

[167] Se invece l'intervento ricade in zona sismica, il Sindaco deve citare gli estremi ed il contenuto del parere espresso dall'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974 e direttamente richiesto dal Sindaco.

[168] Qualora l'intervento riguardi zona soggetta a servitù militare occorre l'autorizzazione del Comandante Territoriale ai sensi dell'art. 3 della L. 898/1976. Nel caso in cui l'intervento non ricada in zona vincolata militarmente, ma comporti la costruzione di grandi stabilimenti industriali, centrali termonucleari, grandi depositi di olii minerali o altre opere elencate all'art. 17 della citata L. 898/76, il Sindaco deve richiamare gli estremi della lettera con la quale il Comune ha dato avviso dell'adozione del piano particolareggiato al competente Comandante Territoriale. (Si tratta del VII Comando Militare Territoriale - Firenze). Tra la data della lettera comunale e l'approvazione del P.P. da parte del C.C., se il Comando Militare Territoriale non risponde prima, debbono intercorrere almeno 90 giorni.

[169] Se l'intervento riguarda zone soggette a vincolo archeologico, debbono essere citati gli estremi dell'autorizzazione della Soprintendenza archeologica (L. 1089/1939).

[175] L'esproprio può aver luogo nei modi previsti dall'art. 28 della Legge 457/1978 e richiamati nell'art. 36 del presente R.E.

PARTE V

Norme relative alla mobilità pedonale ed elementi di decoro urbano –

Capitolo I

Mobilità pedonale e veicolare

Art. 90 - Marciapiedi, porticati, percorsi pedonali, parapetti e ringhiere

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quota inferiore di più di 20 cm., è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione non devono avere la larghezza

inferiore a m. 1,50.

E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a m. 1,20 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art. 3 del D.P.R. 384/1978, in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

Ogni apertura su spazi vuoti deve essere convenientemente schermata.

Parapetti e ringhiere di piani o di scale, prospettanti su zone a quota inferiore ed elevantesi più di m. 1,00 da queste, devono avere altezza non inferiore a m. 0,90 e aperture di larghezza non superiore a m. 0,15 almeno fino all'altezza di m. 0,65.

Art. 91 - Elementi aggettanti e tende mobili

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Nel caso in cui gli infissi siano posti a quota inferiore ai m. 3,50, debbono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline devono comunque essere arretrate di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede rialzato.

La distanza minima dai confini di balconi, di pensiline, di cornicioni e di altri elementi aggettanti, per i quali non vale il criterio di visuale libera, deve essere almeno pari a 3 m. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano alle nuove costruzioni.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta all'autorizzazione di cui al punto d) dell'art. 5 di questo R.E., secondo le procedure indicate agli articoli 25, 26 e 27.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad una altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20 e, comunque, devono essere arretrate di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.

Il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle tende esterne, anche non aggettanti, di edifici che prospettano su luoghi pubblici.

Art. 92 - Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, devono avere larghezza minima di m. 2,00.

Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli e convenientemente delimitate.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 93 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità (si veda in proposito anche il punto 8 dell'art. 11 di questo R.E.) ed è subordinata al rispetto delle norme fissate dal P.R.G. per ciascuna categoria di strade.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza non superiore al 20% e debbono terminare almeno m. 3,50 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati) per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione, esclusa le strade al solo servizio dell'insediamento.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m. 2,50 se rettilinee ed a m. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata fino ad un minimo di m. 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni (2.000 mq.) o pubbliche.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura dei veicoli ricoverati nell'autorimessa con un raggio minimo di m. 6.

Sono comunque fatte salve norme particolari dei V.V.F.F.

Art. 94 - Recinzioni e cancelli

Le recinzioni e i muri di cinta devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano [176].

Le recinzioni e i muri di cinta devono avere altezza e dimensioni conformi alle caratteristiche specifiche dell'ambiente, e non devono comunque avere altezza superiore a m. 3 ai sensi degli artt. 378 e 886 del Codice Civile: all'uopo, nell'ambito della concessione o autorizzazione, possono essere date prescrizioni specifiche.

I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, escluse le strade al solo servizio dell'insediamento.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

[176] Si richiamano le norme in materia di circolazione stradale: R.D. 8/12/1933, n. 1740; L. 15/6/1959, n. 393; D.P.R. 3°/6/1959, n. 420.

Art. 95 – Parcheggi

Ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1968 (art. 41 sexies della L. 1150/1942), nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 5 mq. ogni 100 mq. di costruzione.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Ai parcheggi privati vanno aggiunti i parcheggi pubblici fissati dalle norme di P.R.G. in rapporto ad ogni destinazione d'uso.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli nonché quelli necessari alla manovra, all'accesso e alla distribuzione dei veicoli. In particolare, fatte salve diverse prescrizioni di P.R.G., qualora gli spazi per la manovra, l'accesso e la distribuzione dei veicoli siano ad esclusivo servizio del parcheggio, la superficie corrispondente è da computarsi totalmente nel calcolo delle aree di parcheggio pubblico fissate dalle norme di P.R.G.; qualora si tratti invece di spazi di viabilità generale, la superficie corrispondente è da computarsi per metà nel calcolo suddetto.

Negli edifici soggetti alle disposizioni della L. 118/1971 e del D.P.R. 384/1978 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) i parcheggi, debbono essere realizzati in aderenza ai percorsi pedonali di accesso dell'edificio e dotati delle caratteristiche di cui alla suddetta legge, in particolare:

- zone pedonali e zone carrabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 2,5. Nel caso di dislivello superiore, debbono esistere rampe di collegamento;
- la pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%;
- lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30° e comunque deve garantire la completa apertura della portiera anteriore verso le zone pedonali del parcheggio;
- la dimensione minima del posto di sosta per un'autovettura destinata al trasporto di minorati fisici deve avere una larghezza minima di m. 3;
- qualora non fosse possibile realizzare l'intero parcheggio con le caratteristiche suddette, può essere sufficiente creare una porzione di parcheggio pari al 5%, con le caratteristiche sopra descritte, da destinare alle autovetture dei minorati fisici; tale porzione del parcheggio dovrà essere segnalata dall'apposito contrassegno internazionale.

Nei parcheggi custoditi va riservato gratuitamente almeno il 2% dei posti disponibili ai veicoli per minorati fisici muniti di apposito contrassegno. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo che interessi edifici soggetti alle disposizioni della L. 118/1971 e del D.P.R. 384/1978.

La riserva del 5% dei parcheggi complessivi con caratteristiche atte all'uso da parte dei minorati fisici è comunque raccomandata in ogni tipo di intervento di rilevante entità.

Art. 96 – Strade

Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate nel P.R.G. in base ad apposita classificazione.

Salvo diversa disposizione dettata dalle norme di P.R.G., nella zone residenziali le strade interne (cioè con funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare) devono avere di norma carreggiata non inferiore a m. 6 e nelle zone industriali-artigianali non inferiore a m. 7,50.

Capitolo II Elementi di decoro urbano

Art. 97 - Antenne radiotelevisione

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia (Ministero PP.TT.) [177]. Le installazioni esterne connesse a tali impianti si configurano come o pere di manutenzione straordinaria soggette ad autorizzazione del Sindaco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile (per esempio negli interventi sul patrimonio edilizio esistente) debbono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

[177] Si vedano il D.P.R. 29/3/1973, n. 156 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia postale, di bancoposta e di telecomunicazioni" (Libro IV, Titolo I, Capo I e Titolo IV, Capo II) ed il D.L. 18/3/1975, n. 51 "Disposizioni urgenti in materia di servizi di telecomunicazioni".

Art. 98 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978: in particolare, devono avere il pavimento con dislivello rispetto all'esterno non superiore a cm. 2,5 e le cabine telefoniche devono avere dimensioni minime di m. 0,90x1,30 e la porta apribile verso l'esterno di larghezza minima di m. 0,85. Salvo che per gli impianti collocati direttamente dal Comune, gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 5 di questo R.E., con le procedure stabilite agli articoli 25, 26 e 27.

Art. 99 - Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici, insegne pubblicitarie

Il Comune, gli enti istituzionalmente competenti all'erogazione dei servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare sulle pareti esterne degli edifici indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale. Per tali opere, diversamente da quelle non destinate a scopi pubblici (si veda il punto d) dell'art. 5 di questo R.E.), non occorre autorizzazione. La collocazione deve però avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile interessato. Qualora la

collocazione degli elementi in questione non rechi danni all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati da soggetti diversi da quelli indicati nel 1° comma di questo articolo, a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 5 di questo R.E. Tale autorizzazione viene rilasciata secondo le procedure indicate agli articoli 25, 26 a 27, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano [178] e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare [176].

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'ente gestore della strada. I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza inferiore a m. 3 dal ciglio stradale e debbono avere i requisiti stabiliti dai D.P.R. 420/1959 (forma, colori, distanziamento reciproco, ecc.).

Sono consentite insegne a bandiera purché collocate ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede e purché il loro oggetto risulti di almeno 30 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza di marciapiede.

[176] Si richiamano le norme in materia di circolazione stradale: R.D. 8/12/1933, n. 1740; L. 15/6/1959, n. 393; D.P.R. 3°/6/1959, n. 420.

[178] Nel caso in cui in uno stesso posto siano da installare più indicatori, il Comune potrà richiedere l'unificazione in un'unica insegna, dettandone anche le caratteristiche. Nel caso in cui sul fronte di un unico edificio siano presenti più esercizi commerciali, o comunque attività necessitanti di insegne, il Comune potrà richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del posizionamento e delle caratteristiche grafiche.

Art. 100 - Tabelle stradali e numeri civici

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di aspetto decoroso, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo il rilascio dell'abitabilità.

Tali tabelle possono anche essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno per l'immobile, l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni sia da parte dei veicoli.

I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con la vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti loro imputabili.

Art. 101 - Parchi privati e alberature

In tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone agricole, le alberature esistenti devono essere per quanto possibile salvaguardate.

L'utilizzazione edificatoria delle aree deve avvenire in modo da assicurare per quanto possibile la tutela delle piante esistenti. I proprietari hanno l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura e in generale della manutenzione delle piante.

L'abbattimento degli alberi d'alto fusto è ammesso nei casi e nei modi previsti dalle N.T.A. del P.R.G.

Art. 102 - Obbligo alla manutenzione degli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare il decoro dell'edilizia urbana in conformità con le prescrizioni del presente R.E. e di curare la manutenzione dei propri fabbricati e specialmente di quelli prospicienti spazi ed aree pubbliche.

In caso di violazione di tale obbligo, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, può intimare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino o di manutenzione.