



COMUNE DI SANT'ILARIO D'ENZA

(Provincia di Reggio Emilia)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale
n° 19 del 31 marzo 2004
In vigore dal 6 maggio 2004

INDICE

PARTE PRIMA	
DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
TITOLO I – NORME PRELIMINARI.....	5
Art. 1 – Oggetto contenuto e validità del Regolamento Edilizio.....	5
PARTE SECONDA	
DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE NEI PROCEDIMENTI EDILIZI.....	5
TITOLO I – SPORTELLINO UNICO PER L’EDILIZIA.....	5
Art. 2 - Compiti e funzioni dello Sportello Unico per l’Edilizia.....	5
Art. 3 - Rapporti tra lo Sportello Unico per l’Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive	6
TITOLO II - Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.....	6
Art. 4 - Definizione e compiti.....	6
Art. 5 - Composizione e nomina.....	7
Art. 6 - Funzionamento della Commissione	7
Art. 7 - Determinazioni difformi dal parere della Commissione	8
Art. 8 - Dichiarazione d’indirizzi.....	9
TITOLO III - Competenze professionali.....	9
Art. 9 – Progettisti	9
PARTE TERZA	
NORME PROCEDURALI PRIMA DELL’INIZIO DEI LAVORI.....	10
TITOLO I - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
Art. 10 – Definizione.....	10
Art. 11 – Richiesta.....	10
Art. 12 - Rilascio e validità.....	10
TITOLO II - VALUTAZIONE PREVENTIVA.....	10
Art. 13 – Richiesta.....	10
Art. 14 – Rilascio.....	11
TITOLO III – DENUNCIA D’INIZIO ATTIVITÀ.....	11
Art. 15 - Interventi edilizi soggetti a Denuncia d’Inizio Attività.....	11
Art. 16 – Documentazione da allegare alla Denuncia d’Inizio Attività.....	13
Art. 17 - Controllo sulle opere edilizie eseguite con Denuncia d’Inizio Attività.....	14
TITOLO IV – PERMESSO DI COSTRUIRE.....	15
Art. 18- Interventi edilizi soggetti a Permesso di Costruire.....	15
Art. 19 – Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo.....	15
Art. 20 - Richiesta e documentazione.....	16
Art. 21 - Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire.....	17
Art. 22 - Atto di Permesso di Costruire e procedimento per il ritiro.....	18
Art. 23 - Decadenza, proroga, annullamento.....	19
Art. 24 - Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire.....	20
TITOLO V – PERMESSO ALLA TRASFORMAZIONE DEL SUOLO.....	20
Art. 25 – Interventi soggetti al permesso alla trasformazione del suolo.....	20
Art. 26 – Rilascio e validità.....	21
TITOLO VI – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	21
Art. 27 – Richiesta.....	21
Art. 28 – Rilascio e validità.....	22
TITOLO VII – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO.....	22
Art. 29 – Definizioni.....	22
Art. 30 – Destinazioni d’uso e corrispondenti categorie catastali.....	22
TITOLO VIII – DISPOSIZIONI VARIE	23
Art. 31 – Attività edilizia libera.....	23
Art. 32 - Opere non soggette a titolo abilitativo.....	23
Art. 33 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame.....	23
Art. 34 – Deroghe.....	24
Art. 35 – Volture.....	24
Art. 36 - Varianti ai progetti presentati	24
PARTE QUARTA	
NORME PROCEDURALI DURANTE L’ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI.....	25
TITOLO I – ESECUZIONE DEI LAVORI.....	25
Art. 37 – Inizio dei lavori.....	25
Art. 38 – Punti di linea e di livello – Attacchi fognatura e acquedotto.....	25

TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE.....	26
Art. 39 – Ordine di cantiere.....	26
Art. 40 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.....	26
Art. 41 – Visite di controllo: termini e modalità.....	26
Art. 42 - Norme particolari per i cantieri e salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	27
TITOLO III – CONCLUSIONE DEI LAVORI E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ.....	28
Art. 43 – Comunicazione di fine lavori.....	28
Art. 44 – Opere edilizie soggette a certificato di conformità edilizia ed agibilità.....	28
Art. 45 – Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	29
Art. 46 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	30
Art. 47 – Sospensione dall’uso e dichiarazione di inabitabilità/inagibilità.....	31
PARTE QUINTA	
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....	32
TITOLO I – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE.....	32
Art. 48 – Definizioni.....	32
Art. 49 - Requisiti e famiglie di requisiti.....	32
Art. 50 - Applicazione dei requisiti.....	33
Art. 51 - Classificazione dei locali.....	34
Art. 52 - Requisiti minimi degli alloggi.....	34
Art. 53 – Dimensioni e dotazioni minime dei locali.....	35
Art. 54 - Illuminazione e ventilazione dei locali.....	35
Art. 55 - Altezze minime dei locali.....	36
Art. 56 – Soffitti inclinati.....	36
Art. 57 – Recupero dei sottotetti in conformità alla Legge regionale n° 11/98.....	36
Art. 58 – Fognature.....	37
PARTE SESTA	
PRESCRIZIONI VARIE.....	41
TITOLO I – MANUTENZIONE E DECORO DELLE COSTRUZIONI.....	41
Art. 59 – Manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni e delle aree libere.....	41
Art. 60 – Camini, canne fumarie e comignoli.....	42
Art. 61 – Tabelle stradali e numeri civici.....	43
Art. 62 – Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.....	43
Art. 63 – Elementi aggettanti.....	43
Art. 64 – Mostre, vetrine, insegne ed altri mezzi pubblicitari.....	44
Art. 65 – Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	45
Art. 66 – Recinzioni.....	45
TITOLO II – PRESCRIZIONI VARIE.....	46
Art. 67 – Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali.....	46
Art. 68 – Salvaguardia e formazione del verde.....	46
Art. 69 – Depositi di materiali a cielo aperto.....	46
Art. 70 – Passi carrai, pedonali, uscite dalle autorimesse e rampe.....	46
Art. 71 – Parcheggi.....	47
PARTE SETTIMA	
PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	48
TITOLO I: PIANI ATTUATIVI.....	48
Art. 72 – Definizione.....	48
Art. 73 - Piani particolareggiati d’iniziativa privata. Richiesta.....	48
Art. 74 – Piani particolareggiati d’iniziativa pubblica. Richiesta.....	49
Art. 75 – Approvazione.....	49
PARTE OTTAVA	
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	49
TITOLO I – DISPOSIZIONI FINALI.....	49
Art. 76 – Controlli, repressioni, abusi.....	49
Art. 77 – Sanzioni per le violazioni alle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio.....	50
Art. 78 – Entrata in vigore del Regolamento.....	50
TITOLO II – DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	50
Art. 79 – Procedimenti in corso.....	50

ALLEGATI (Omessi)

Allegato 1	Definizione ed applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi
Allegato 2	Requisiti tecnici delle opere edilizie

Allegato 3	Modalità esecutive degli interventi edilizi nelle zone RA (art. 20.2 delle norme d'attuazione al PRG vigente)
Allegato 4	Documenti ed elaborati progettuali a corredo dei titoli abilitativi
Allegato 5	Categorie catastali
Allegato 6	Documenti ed elaborati progettuali a corredo dei piani particolareggiati.

PARTE PRIMA **DISPOSIZIONI GENERALI**

TITOLO I – NORME PRELIMINARI

ART. 1 – OGGETTO CONTENUTO E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale.
2. La disciplina del Regolamento Edilizio opera in concorso con lo strumento urbanistico vigente e con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia, da intendersi interamente richiamata.
3. In particolare il Regolamento edilizio definisce:
 - a) L'applicazione dei parametri urbanistici edilizi e la definizione degli interventi edilizi in conformità a quanto già definito nelle norme d'attuazione del PRG vigente;
 - b) L'applicazione dei procedimenti definiti da leggi nazionali e regionali in materia di rilascio dei titoli abilitativi;
 - c) Le competenze nei procedimenti edilizi ed i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio;
 - d) I compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo delle opere edilizie;
 - e) La documentazione necessaria per la presentazione delle diverse domande;
 - f) I requisiti tecnici delle opere edilizie;
 - g) Le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e il modo per la sua redazione, conservazione ed aggiornamento;
 - h) Le caratteristiche delle opere d'urbanizzazione, d'arredo urbano ed ambientale.

PARTE SECONDA **DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE NEI PROCEDIMENTI** **EDILIZI**

TITOLO I – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

ART. 2 - COMPITI E FUNZIONI DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata ad un'unica struttura denominata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri Comuni.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, con competenze tecnico amministrative, svolge funzioni di semplificazione dei rapporti tra l'amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento ai proprietari d'immobili e/o coloro che hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia ed urbanistica, alle categorie professionali del settore e ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.
3. Essendo responsabile dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio, lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascia i titoli abilitativi, i certificati di conformità edilizia ed agibilità e svolge compiti di vigilanza sull'attività edilizia secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. In particolare, competono allo Sportello Unico per l'Edilizia, le seguenti attività:

- a) Attività informativa relativa alla normativa urbanistico-edilizia;
- b) Attività informativa relativa alle procedure;
- c) Rilascio dell'apposita modulistica;
- d) Attività informativa relativa allo stato dei procedimenti;
- e) Visione, consultazione e rilascio di copie degli atti depositati;
- f) Rilascio dei titoli abilitativi;
- g) Controllo sulle opere edilizie.

ART. 3 - RAPPORTI TRA LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Al fine di assicurare la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, l'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può prevedere un'unica struttura che svolga sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive istituito ai sensi del D.P.R. n° 447/98 e successive modificazioni.

2. È competenza della Giunta comunale assumere gli atti necessari a consentire lo svolgimento delle funzioni e dei compiti di che trattasi da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia e attività produttive quale unica struttura responsabile dei procedimenti in materia di localizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione delle attività produttive e dei procedimenti in materia edilizia.

TITOLO II - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

ART. 4 - DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio (di seguito Commissione) è l'organo consultivo del Comune in materia urbanistica e edilizia cui spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni culturali ed ambientali (Titolo I e II del Dlgs n° 490/99 e articolo 7 della L. n° 1150/42 come modificata dalla L. n° 1187/68).

2. La Commissione è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti, di norma esterni all'Amministrazione, presentano un'elevata competenza e specializzazione. I pareri della Commissione sono espressi esclusivamente in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

3. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere, relativamente all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale, sui seguenti atti:

- a) Strumenti urbanistici generali e relative varianti;
- b) Strumenti attuativi del PRG.

4. Nel settore edilizio la Commissione, esprime il proprio parere in merito a:

- a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni ed eventuali circolari esplicative;
- b) Interventi edilizi privati e pubblici.

5. In particolare sono sottoposti al parere della Commissione tutti gli interventi sottoelencati:

- a) Nuove costruzioni;
- b) Ristrutturazioni edilizie (relativamente alle opere che comportano modifiche agli aspetti formali, compositivi ed architettonici);

- c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici vincolati dagli strumenti urbanistici comunali;
- d) Tutti gli interventi edilizi su beni culturali e ambientali di cui al precedente comma uno, ad esclusione di quelli per i quali non è richiesta l'autorizzazione.
- e) Tutti gli interventi sottoposti dal PRG vigente al rilascio del permesso alla trasformazione del suolo di cui al successivo articolo 25;
- f) Le opere pubbliche, solo nel caso d'interventi incidenti in modo significativo sugli aspetti architettonici e paesaggistici e ad esclusione delle opere che presentano carattere di particolare urgenza.

6. Qualora ritenuto opportuno, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ha la facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardanti il territorio comunale.

ART. 5 - COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a sette scelti tra le categorie professionali della progettazione nonché tra esperti in urbanistica, storia dell'architettura, tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2. Nel rispetto di quanto indicato al punto 1, compete alla Giunta Comunale decidere il numero dei commissari e le specializzazioni dei componenti, mentre la nomina rientra nelle attribuzioni del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previa acquisizione delle relative designazioni da parte degli ordini professionali competenti nonché del curriculum d'ogni singolo componente.

3. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti d'Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge siano demandati pareri specifici ed autonomi sull'opera in esame.

ART. 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

1. La Commissione, all'atto dell'insediamento, nomina al suo interno il Presidente ed il Vice Presidente.

2. Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o funzionario designato. Assiste ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

3. La Commissione dura in carica cinque anni ed i suoi componenti eletti possono essere riconfermati consecutivamente una sola volta. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità di cui all'articolo 5, e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

4. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello corrisposto per i Consiglieri Comunali. Ai Commissari residenti fuori dal territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, è corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

5. La Commissione si riunisce presso la Sede Municipale ordinariamente tutte le volte che il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia lo ritenga necessario in ragione

delle pratiche in istruttoria.

6. La convocazione della Commissione, con specificazione della data ed orario, deve essere comunicata per iscritto, o via fax/posta elettronica, dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e pervenire agli interessati almeno una settimana prima della seduta. In casi d'estrema urgenza, la convocazione può essere anticipata telefonicamente e pervenire almeno un giorno prima della seduta. Il Responsabile dello Sportello Unico invia copia della convocazione al Sindaco ed all'Assessore delegato, i quali potranno partecipare, senza diritto di voto, alle sedute della Commissione.

7. Le sedute della Commissione sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente o il Vice Presidente.

8. Nel caso in cui si debba procedere ad una seconda convocazione, è possibile stabilire data ed ora durante la prima convocazione a condizione che questa sia iscritta a verbale e comunicata ai commissari assenti con le modalità di cui al comma 6.

9. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti espressi dai commissari presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Ogni parere espresso dalla commissione deve essere adeguatamente motivato e richiamato nei verbali di cui al comma 13.

10. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

11. I Commissari non possono presenziare alla votazione di progetti da loro elaborati od all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una pratica edilizia costituisce per i membri della Commissione elemento d'incompatibilità alla progettazione, alla direzione lavori ed all'esecuzione dell'opera oggetto della suddetta pratica. Nel caso di studi di progettazione che, in qualunque modo, riuniscano più professionisti, il vincolo d'esclusione si estende a tutti i professionisti appartenenti al medesimo studio. È responsabilità d'ogni membro della Commissione comunicare, al momento dell'esame delle pratiche edilizie, l'eventuale incompatibilità. L'omissione comporta l'immediata revoca da membro della Commissione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e conseguente segnalazione all'Ordine o Collegio professionale d'appartenenza. Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

12. I Commissari sono tenuti alla riservatezza sulle valutazioni espresse in sede d'esame dei progetti. La comunicazione del parere espresso ai progettisti interessati è d'esclusiva competenza del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o del funzionario incaricato.

13. I processi verbali delle sedute sono scritti in apposito registro costituito da fogli numerati e vidimati dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, i contrari, gli astenuti e le dichiarazioni di voto. I processi verbali sono firmati dal Presidente e dal Segretario.

ART. 7 - DETERMINAZIONI DIFFORMI DAL PARERE DELLA COMMISSIONE

1. I pareri espressi dalla Commissione costituiscono atti di natura preparatoria all'interno del procedimento amministrativo e non costituiscono presunzione

d'emissione o negazione del provvedimento comunale che è riservato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può assumere determinazioni difformi totalmente o parzialmente dal parere consultivo espresso dalla Commissione nel caso in cui tali determinazioni siano debitamente motivate all'interno del provvedimento comunale. In tali casi, le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 gg, della richiesta di riesame.

ART. 8 - DICHIARAZIONE D'INDIRIZZI

1. La Commissione all'inizio della propria attività consultiva può formulare un documento denominato "Dichiarazione d'indirizzi" contenente i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione d'indirizzi definisce:

- a) criteri compositivi e formali di riferimento cui la Commissione si atterrà nell'emanazione del proprio parere;
- b) indicazioni relative alla chiarezza richiesta negli elaborati progettuali (leggibilità del progetto, analisi del contesto e rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici).

2. Qualora la Commissione, all'atto del proprio insediamento, non adottasse una propria dichiarazione d'indirizzi continua ad avere validità la dichiarazione formulata dalla precedente Commissione.

TITOLO III - COMPETENZE PROFESSIONALI

ART. 9 – PROGETTISTI

1. La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia, quali Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti, nell'ambito delle rispettive competenze ai sensi delle normative vigenti, ed iscritti negli albi professionali.

2. I progetti di restauro riguardanti immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39) competono alla professione dell'architetto.

3. I progetti esecutivi e la direzione lavori d'opere infrastrutturali quali strade, acquedotti, reti fognarie ecc. sono d'esclusiva competenza degli Ingegneri, mentre la progettazione di massima, all'interno dei piani urbanistici attuativi, può essere svolta anche da appartenenti all'albo professionale degli architetti.

4. Per gli interventi sottoposti a "permesso alla trasformazione del suolo" dal PRG vigente, è opportuno che al progettista abilitato alla presentazione del progetto, sia affiancato un professionista esperto in materia ambientale e/o assetto idrogeologico e/o tutela del paesaggio. Le competenze suddette andranno valutate sulla base delle specificità dei singoli progetti (opere incidenti sull'assetto idrogeologico, sugli elementi strutturanti il paesaggio ecc.).

PARTE TERZA NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 10 – DEFINIZIONE

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico, riguardanti una determinata area e/o immobile, contenuti nel P.R.G. vigente.

ART. 11 – RICHIESTA

1. L'avente titolo alla presentazione della D.I.A. od al rilascio del permesso di costruire, come previsto ai successivi articoli 16 e 19, i notai o i tecnici professionisti incaricati dall'avente titolo sono legittimati a richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia, il rilascio del C.D.U.

2. La richiesta di C.D.U. redatta su apposita modulistica predisposta dall'amministrazione comunale e regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area e/o immobile oggetto della richiesta. In particolare:

- a) dati catastali ed estratto di mappa aggiornato (di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella della richiesta). Qualora s'intenda presentare un estratto di mappa non autenticato, sarà ritenuto valido solo se accompagnato dalla dicitura "copia conforme a quanto depositato all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia" sottoscritta dal richiedente;
- b) estratto del P.R.G. vigente con identificazione dell'area oggetto di richiesta;
- c) elaborato grafico riportante la sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e quello del PRG vigente.

3. È possibile richiedere un certificato storico di destinazione urbanistica che attesti prescrizioni e vincoli esistenti in un periodo diverso da quello di vigenza dell'attuale strumento urbanistico.

ART. 12 - RILASCIO E VALIDITÀ

1. Il C.D.U. è rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 30 gg. dalla data di ricevimento della richiesta.

2. Il C.D.U. conserva la sua validità per un anno dalla data del rilascio, salvo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e/o della normativa vigente al momento del rilascio.

3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda alla normativa vigente in materia.

TITOLO II - VALUTAZIONE PREVENTIVA

ART. 13 – RICHIESTA

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo, prima della presentazione della Denuncia d'Inizio Attività o della domanda di Permesso di Costruire, può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia, una "valutazione preventiva" sulla conformità urbanistica e edilizia dell'intervento oggetto di richiesta.

2. La Valutazione preventiva è da richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, indicante:

- a) il sito in cui realizzare l'intervento e l'estensione dell'area interessata;
- b) rispetto ai vincoli: l'assenza o la presenza di vincoli. In questo secondo caso va specificato di che tipo sono e come vengono rispettati;
- c) rispetto alla categoria d'intervento: ne va specificata la tipologia attraverso una sua descrizione;
- d) rispetto agli indici urbanistici e edilizi: vanno richiamati quelli da applicare previsti dallo strumento urbanistico e va altresì specificato come vengono rispettati all'interno dell'intervento proposto;
- e) rispetto alle destinazioni d'uso: vanno specificate quelle previste per il tipo d'intervento che si vuole realizzare;

3. La relazione dovrà inoltre essere completata con elaborati grafico-planimetrici in idonea scala.

4. La valutazione preventiva è inerente ai soli aspetti urbanistico-edilizi, non necessita del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e, anche quando positiva, non esonera dal richiedere ed ottenere i nullaosta o altri atti d'assenso da parte d'Enti terzi ovvero le autorizzazioni necessarie per superare gli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile.

ART. 14 – RILASCIO

1. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 gg. dalla presentazione della richiesta corredata della relazione.

2. Trascorso tale termine senza che lo Sportello abbia rilasciato la valutazione preventiva, essa s'intende tacitamente assentita secondo quanto indicato nella relazione presentata.

3. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

4. I contenuti della valutazione preventiva e/o della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia d'inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, salvo che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici, al regolamento edilizio ed alle normative vigenti in materia.

TITOLO III – DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia d'inizio attività:

- a) Gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) Gli interventi di risanamento conservativo e restauro su immobili non individuati dal Piano Regolatore Generale vigente come "beni culturali";
- c) Gli interventi, consistenti in manufatti, d'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-

- architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) Le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11;
 - f) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
 - g) Le modifiche funzionali d'impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - h) L'installazione o la revisione d'impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio d'edifici o d'attrezzature esistenti;
 - i) Le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 19 della Legge regionale n° 31/02;
 - j) La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza d'unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - k) I movimenti di terra, non connessi all'attività agricola e non rientranti negli interventi di trasformazione del suolo elencati alla lett. b) del successivo articolo 25, compresi nel seguente elenco:
 - 1) modesti interventi di ripristino e ristrutturazione d'opere (opere di sistemazione idraulica ed idraulico-forestale, briglie, drenaggi non d'iniziativa pubblica) senza cambiamento d'assetto e configurazione, anche con esecuzione di contestuali e necessarie opere di sostegno finalizzate al consolidamento da realizzarsi nell'immediato intorno (ad es. per le strade ripristino o realizzazione d'opere di sostegno sia nella scarpata a valle che a monte, modeste opere sistematorie e di presidio delle pendici incombenti, anche comportanti piccoli allargamenti della carreggiata);
 - 2) livellamenti di terreno che non rientrino nella normale lavorazione agricola e che comportino scavi e riporti di profondità o altezza non superiori a 0,5 m.;
 - 3) opere di captazioni di sorgenti;
 - 4) opere di sostegno (con profondità di scavo non superiore a 1 m. e lunghezza non superiore a 10 m.;
 - 5) apertura di linee d'esbosco a perdere;
 - 6) apertura di sentieri pedonali, come descritti nelle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale vigenti;
 - 7) sistemazioni di terreno con opere di drenaggio di profondità non superiore a 3 m (ad esclusione degli interventi di difesa idraulica e idrogeologica - competenza dei Servizi provinciali di Difesa del Suolo);
 - 8) pozzi neri e concimaie al servizio d'aziende zootecniche comportanti scavi superiori a 15 m³;
 - 9) palificate e grate eseguite secondo la tecnica della bioingegneria;
2. Sono altresì assoggettati a denuncia d'inizio attività gli interventi di:
- a) demolizione senza ricostruzione (qualora previsto dalle norme d'attuazione del PRG vigente);
 - b) l'apposizione di cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari, ed altri elementi d'arredo urbano quali tende pensili o sui fronti esterni degli edifici;
 - c) le opere edilizie "pertinenziali" (manufatti correttamente inseriti nell'area cortiliva e nel contesto edilizio, adibiti ad usi accessori alla residenza quali chioschi, gazebo, casette di legno, pergolati scoperti o con copertura permeabile, privi d'allacciamenti ai servizi fatta eccezione per il solo allacciamento alla rete di fornitura dell'energia elettrica). Le opere pertinenziali non possono superare il limite del 20% del volume del fabbricato principale e comunque non superare la superficie di 12 m².

ART. 16 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ

1. La denuncia d'inizio attività deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia dal proprietario dell'immobile o dall'avente titolo (articolo 19 del presente regolamento) almeno 30 gg. prima dell'inizio dei lavori, sulla base d'apposita modulistica predisposta dall'amministrazione comunale.

2. Alla denuncia d'inizio attività deve essere allegata, pena l'improcedibilità della stessa, la seguente documentazione essenziale:

- a) dichiarazione del tecnico progettista che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati, al presente Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie ed alla Valutazione preventiva, ove acquisita;
- b) gli elaborati tecnici ed i documenti di cui al successivo allegato 4, in relazione al tipo d'intervento ed all'entità delle opere;
- c) la quantificazione del "contributo di costruzione" di cui al Titolo V della Legge regionale n° 31/2002 ovvero da dichiarazione del progettista attestante che il pagamento del "contributo di costruzione" non è dovuto, con esplicito riferimento alla casistica d'esonero dal pagamento elencata all'articolo 30 della Legge regionale n° 31/2002;
- d) l'attestazione dell'avvenuto versamento del "contributo di costruzione" (quando questo sia dovuto);

3. La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui s'intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a 3 anni, decorrenti dalla data d'inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data d'ultimazione dei lavori.

4. Qualora si accerti che i lavori non hanno avuto effettivo inizio entro un anno dalla presentazione della D.I.A., la stessa decade e per l'esecuzione delle opere deve essere presentata una nuova denuncia d'inizio attività.

5. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine d'ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia d'inizio attività.

6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento ricada in ambiti territoriali sottoposti ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, al Comune, il termine di 30 gg. per l'inizio dei lavori decorre dal relativo atto d'assenso (che dovrà essere comunque reso entro 30 gg. dalla data di presentazione della denuncia) ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri d'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica in conformità a quanto indicato al titolo VI del presente regolamento. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia d'inizio attività è priva d'effetti.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad amministrazioni esterne ed il nullaosta non risulta allegato alla D.I.A., spetta allo Sportello Unico per l'Edilizia richiedere, entro 10 gg. dalla presentazione della denuncia, il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 gg. dalla richiesta, senza che gli enti interessati abbiano trasmesso i pareri di competenza, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia convoca una Conferenza dei Servizi. In tali casi, il termine di 30 gg. per l'inizio dei lavori decorre dalla data di ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. La denuncia d'inizio attività è priva d'effetti

se l'atto d'assenso è negato ovvero se la conferenza dei servizi ha esito non favorevole.

8. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia d'inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti d'assenso d'altre amministrazioni eventualmente necessari.

9. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia d'inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

ART. 17 - CONTROLLO SULLE OPERE EDILIZIE ESEGUITE CON DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia d'inizio attività, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato sia realizzabile con D.I.A. ai sensi dell'articolo 15 del presente regolamento;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo ove richiesto.

2. Entro il medesimo termine, in caso d'incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Il controllo di merito sulla D.I.A. e sulla corrispondenza dell'opera in corso di realizzazione o ultimata agli elaborati progettuali asseverati dal tecnico abilitato è effettuato nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 % degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione;
- b) il controllo è effettuato entro 12 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine d'ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
- c) il controllo deve attestare la conformità dell'opera eseguita o in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista;
- d) il controllo deve attestare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista al rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

4. Fatto salvo quanto indicato al successivo comma 5, i controlli degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati resta d'esclusiva responsabilità del progettista. Al fine della verifica del soddisfacimento delle previsioni di progetto ai Requisiti Tecnici di cui all'allegato 2, si rimanda a quanto indicato all'articolo 50, comma 4.

5. Il Comune, con deliberazione della Giunta comunale, può prevedere forme di convenzionamento con l'Ausl competente territorialmente, o con altre strutture pubbliche e/o private tecnicamente qualificate, al fine di estendere i controlli alla corretta applicazione dei requisiti tecnici suddetti. Altresì, il Comune può istituire un elenco di tecnici verificatori dei quali avvalersi per adempiere ai compiti di controllo di cui al presente articolo. Possono far parte dell'elenco dei tecnici verificatori sia tecnici

della pubblica amministrazione, sia quelli segnalati periodicamente dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino qualificati nelle materie oggetto di verifica. È incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato, in qualunque forma, alla progettazione, direzione lavori, collaudo e costruzione dell'opera oggetto di verifica.

TITOLO IV – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 18- INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono assoggettati a permesso di costruire tutte le opere edilizie, ad esclusione di quelle rientranti nell'attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 31 e/o di quelle assoggettate a denuncia d'inizio attività (D.I.A.).

2. In particolare, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire tutti gli interventi di:

- a) Nuova costruzione;
- b) Ampliamento;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Restauro e risanamento conservativo relativo ad immobili classificati dal PRG vigente come "beni culturali";

3. Sono altresì riconducibili a nuove costruzioni e sottoposti al rilascio del permesso di costruire ai sensi della lettera g) dell'Allegato alla Legge regionale n° 31/02:

- a) le opere d'urbanizzazione realizzate da soggetti privati;
- b) la realizzazione di manufatti edilizi fuori terra e/o interrati non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 15 del presente regolamento (piscine ecc.);
- c) le opere comportanti la realizzazione di nuove costruzioni quali cabine, serbatoi, impianti di depurazione, acquedotti, gasdotti, torri e/o tralicci ecc. realizzati da società concessionarie di pubblici servizi;
- d) la realizzazione d'infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportano la trasformazione permanente del suolo inedificato;

4. Il permesso di costruire può essere:

- a) gratuito (nei casi previsti dalla legge);
- b) oneroso e quindi subordinato al pagamento del Contributo di costruzione secondo le modalità fissate dalla normativa vigente al momento del rilascio;
- c) convenzionato, nei casi previsti dal PRG vigente e/o dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

ART. 19 – SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Sono legittimati a richiedere il rilascio del Permesso di Costruire i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
- b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore di condominio (relativamente alle parti comuni) nei casi in cui sia espressa delega da parte della maggioranza dei condomini regolarmente verbalizzata in assemblea di condominio;
- d) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- e) l'enfiteuta nei limiti del contratto d'enfiteusi;
- f) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso e d'abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro risanamento conservativo;

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile) oppure da atto notarile con data non anteriore a 3 (tre) mesi. Per gli interventi in aree PEEP o PIP tale certificato non è necessario essendo sufficiente citare la deliberazione comunale con la quale è assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. n° 865/71;

- g) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- h) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
- i) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa d'abitazione;
- l) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - 1) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - 2) l'assegnatario di terre incolte;
 - 3) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - 4) il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - 5) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- m) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad associarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

Nei casi di cui alle lettere g), h), i), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso d'impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

2. Ai fini della presentazione della richiesta di permesso di costruire, il titolo deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio riportante gli estremi dell'atto attestante il titolo.

ART. 20 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire deve essere presentata alla Sportello Unico per l'Edilizia sulla base della apposita modulistica predisposta dall'amministrazione comunale.

2. Alla richiesta di permesso di costruire deve essere allegata, pena l'improcedibilità della stessa, la documentazione essenziale prevista nell'allegato 4.

3. La richiesta è accompagnata da una dichiarazione del tecnico progettista che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, la conformità del progetto

presentato agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati, al presente Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie ed alla Valutazione preventiva, ove acquisita.

4. La richiesta del permesso di costruire, ed i relativi allegati, deve rispettare le norme in materia di bollo vigenti al momento della presentazione della pratica.

ART. 21 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.

2. Il responsabile del procedimento può chiedere, una sola volta, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, documenti o atti integrativi qualora gli stessi non siano in possesso dell'amministrazione comunale o non possano essere, dalla stessa, acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 3, che ricomincia a decorrere per intero dalla data di completo ricevimento degli atti integrativi. Decorso inutilmente 90 gg. dalla richiesta senza che gli interessati abbiano prodotto la documentazione mancante, la pratica sarà archiviata d'ufficio.

3. Entro 60 gg. dalla data di cui al comma 1, il responsabile del Procedimento:

- a) cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento;
- b) acquisisce il parere della Commissione per la Qualità architettonica e del paesaggio nei casi di cui all'articolo 4, prescindendo comunque dallo stesso qualora non sia reso entro il medesimo termine di sessanta giorni;
- c) può convocare l'interessato per un'audizione, qualora ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità, anche sulla base del parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, di apportare modeste modifiche al progetto presentato, per l'adeguamento alla disciplina vigente. Al termine dell'audizione è redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. In tal caso, il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

4. Acquisiti i necessari pareri, il Responsabile del Procedimento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del Procedimento verifica:

- a) La completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte del tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto, per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale, contenuti nella relazione tecnica;
- d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nella Valutazione preventiva ove rilasciata. In assenza di questa, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento edilizio e nelle norme d'attuazione del PRG vigente.

6. In relazione al soddisfacimento delle previsioni di progetto ai requisiti tecnici di cui all'allegato 2, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente regolamento edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

7. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti d'assenso da parte di altre Amministrazioni, il Responsabile del Procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.

8. Nel caso l'intervento richiesto sia da effettuare all'interno di una zona sottoposta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte Terza - Titolo VI del presente regolamento, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al decorso del termine di 60 gg. per l'eventuale esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione stessa da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia Romagna.

9. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 gg. dalla proposta di provvedimento formulata dal Responsabile del Procedimento ovvero dalla conclusione della Conferenza dei Servizi di cui al comma 7.

10. Per gli interventi edilizi caratterizzati da rilevante impatto urbanistico-edilizio i termini fissati al comma 2 e 3 del presente articolo sono raddoppiati ai sensi del comma 9 dell'articolo 13 della Legge regionale n° 31/02.

11. Sono sottoposte alla procedura di cui al comma 10 i seguenti interventi:

- a) interventi di recupero edilizio nelle zone di valore storico ambientale (zone A) di cui all'articolo 20.1 delle norme di attuazione del PRG vigente, che interessino l'intero fabbricato e che comportino un aumento delle unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati dal PRG vigente;
- c) interventi che comportino la realizzazione di una superficie utile superiore a 500 m² e/o un numero di unità immobiliari superiore a 8;
- d) interventi relativi agli insediamenti produttivi aventi superficie utile superiore a 3000 m²;

12. Per gli interventi di cui al comma 11, sono fatte salve le disposizioni in materia di procedimento fissate dalla normativa regolante l'attività dello Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP).

ART. 22 - ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PROCEDIMENTO PER IL RITIRO

1. L'atto di permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che s'intendono parte integrante del permesso e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;

- f) gli estremi delle deliberazioni del competente organo comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
- g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di enti esterni al Comune necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali enti;
- h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- i) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della Legge regionale n° 31/02, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la Convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Entro il termine fissato per il rilascio del permesso di costruire, stabilito dall'articolo 13 della Legge regionale n° 31/02 e dal precedente articolo 21, lo Sportello Unico per l'Edilizia notifica al richiedente la comunicazione di avvenuto rilascio del Permesso di costruire, invitandolo nel frattempo:

- a) alla corresponsione del contributo di concessione quantificato dal Responsabile del Procedimento;
- b) al ritiro del Permesso di costruire;

4. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro **45 giorni** dalla notifica dell'accoglimento della domanda, pena la determinazione del Responsabile dello Sportello Unico di archiviazione della pratica. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato da inoltrarsi prima della scadenza, il termine per il ritiro può essere prorogato, per una sola volta, per un uguale periodo.

ART. 23 - DECADENZA, PROROGA, ANNULLAMENTO

1. Il permesso di costruire è rilasciato con l'indicazione dei termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori che, ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale n° 31/02 e successive modificazioni, non possono essere rispettivamente superiori ad uno ed a tre anni dal rilascio.

2. Su richiesta presentata anteriormente alla data di scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non realizzata.

3. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine fissato all'articolo 22 comma 4;
- b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 1;
- c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e siano completati entro i termini di legge;

4. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con apposito atto e notificata agli interessati. Per le opere già iniziate, la realizzazione della

parte dell'intervento non ultimata nei termini di validità è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

5. Nel caso di decadenza dell'atto in seguito al mancato ritiro entro i termini fissati, senza che il titolare della richiesta abbia inoltrato la relativa domanda di archiviazione, lo stesso dovrà corrispondere all'amministrazione comunale il pagamento di una penale commisurata alle spese di istruttoria. La riscossione della penale sarà effettuata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia seguendo le procedure previste per le entrate comunali.

ART. 24 - CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire è effettuato nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 20 % degli interventi edilizi realizzati;
- b) il controllo deve attestare la conformità dell'opera eseguita o in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista;
- c) il controllo deve attestare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista al rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;

2. Oltre a quanto indicato al comma 1, è facoltà del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia predisporre i controlli ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario.

3. Fatto salvo quanto indicato al successivo comma 4, i controlli degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati resta d'esclusiva responsabilità del progettista. Al fine della verifica del soddisfacimento delle previsioni di progetto ai Requisiti Tecnici di cui all'Allegato 2, si rimanda a quanto indicato all' articolo 50 comma 4.

4. Il Comune, con deliberazione della Giunta comunale, può prevedere forme di convenzionamento con l'Ausl competente territorialmente, o con strutture pubbliche e/o private tecnicamente qualificate, al fine di estendere i controlli alla corretta applicazione dei requisiti tecnici suddetti. Altresì, il Comune può istituire un elenco di tecnici verificatori dei quali avvalersi per adempiere ai compiti di controllo di cui al presente articolo. Possono far parte dell'elenco dei tecnici verificatori sia tecnici della pubblica amministrazione, sia quelli segnalati periodicamente dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino qualificati nelle materie oggetto di verifica. È incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato, in qualunque forma, alla progettazione, direzione lavori, collaudo e costruzione dell'opera oggetto di verifica.

TITOLO V – PERMESSO ALLA TRASFORMAZIONE DEL SUOLO

ART. 25 – INTERVENTI SOGGETTI AL PERMESSO ALLA TRASFORMAZIONE DEL SUOLO

1. Sono sottoposti al permesso alla trasformazione del suolo i seguenti interventi:

- a) i movimenti di terreno o modifiche al regime delle acque compresi nel seguente elenco (cfr. Deliberazione G.R. n. 1117/2000):
 - 1) scavi di qualunque profondità che interessino le falde acquifere sotterranee;
 - 2) opere di sostegno con profondità di scavo superiore a 1 m. o lunghezza superiore a 10 m.;

- 3) livellamenti di terreno che comportano scavi e riporti di profondità o altezza superiori a 0,5m.;
 - 4) bacini idrici artificiali (dighe, laghetti, invasi, casse di espansione, vasche per l'acquacoltura, ecc.), sistemi di derivazione e utilizzo delle acque, realizzazione di zone umide (con esclusione degli interventi di regimazione idraulica negli alvei demaniali dei corsi d'acqua regionali e degli interventi di difesa idraulica e idrogeologica - competenza dei Servizi provinciali di Difesa del Suolo);
 - 5) costruzione di briglie, pennelli, repellenti, soglie, impermeabilizzazione e copertura dell'alveo (con le esclusioni sopra riportate e *nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino o suo piano stralcio*);
 - 6) bonifiche, prosciugamenti e tombamenti di zone umide;
 - 7) perforazioni per pozzi ad uso domestico;
 - 8) disboscamenti, fuori dei casi necessari alla realizzazione delle opere comprese nell'elenco, e dissodamenti di terreni saldi;
 - 9) sistemazione di terreni con opere di drenaggio di profondità superiore a 3 m., (ad esclusione degli interventi di difesa idraulica e idrogeologica - competenza dei Servizi provinciali di Difesa del Suolo);
- b) gli interventi di trasformazione del suolo nelle zone di *alveo* e nelle zone di *verde fluviale* in quanto incidenti sull'assetto idrogeologico, e gli interventi nelle zone *agricole* incidenti sulla rete scolante o sulla rete della viabilità podereale, nonché gli interventi incidenti sull'assetto paesaggistico/ambientale negli ambiti di *interesse storico-paesaggistico* e *paesaggistico-ambientale* individuati nelle tavole del PRG vigente, secondo quanto disposto dalle Norme del medesimo PRG (articoli 16.1, 16.2 e 18.3);

2. Il permesso alla trasformazione del suolo è gratuito.

ART. 26 – RILASCIO E VALIDITÀ

1. Le modalità di richiesta, rilascio, validità e controllo del permesso alla trasformazione del suolo sono quelle previste nella parte Terza - Titolo IV del presente Regolamento.

TITOLO VI – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ART. 27 – RICHIESTA

1. Sono soggetti al rilascio della autorizzazione paesaggistica tutti gli interventi relativi ai beni ambientali tutelati ai sensi degli articoli 139 e 146 del D.Lgs. n° 490/99. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi e le attività di cui all'articolo 152 del D.Lgs. n° 490/99.

2. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della D.I.A. e del Permesso di Costruire assentiti per decorrenza dei termini di cui al comma 10 dell'articolo 13 della Legge regionale n° 31/02. Qualora l'autorizzazione sia negata o sia annullata decadono automaticamente i presupposti di validità dei relativi titoli edilizi connessi.

3. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non costituisce in ogni caso titolo idoneo alla esecuzione delle opere edilizie previste.

4. Le modalità e i criteri per il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1, sono definiti dalla Deliberazione G.R. n° 1174/03 e dall'accordo stipulato ai sensi dell'articolo 46 della Legge regionale n° 31/02. L'elenco degli elaborati progettuali da allegare alla

Denuncia d'Inizio Attività e/o al Permesso di costruire relativi ad immobili di cui al comma 1, sono precisati nel successivo Allegato 4.

ART. 28 – RILASCIO E VALIDITÀ

1. È competenza del Comune rilasciare l'autorizzazione paesaggistica sulla base del parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio. Tale autorizzazione è soggetta all'esercizio dei poteri d'annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio nei termini e con le modalità fissate dal D.Lgs. n° 490/99 e dalla Deliberazione G.R. n° 1174/03.

2. È possibile richiedere il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per opere già eseguite ai fini di ottenere il titolo abilitativo in sanatoria. La richiesta è soggetta alle medesime procedure di cui ai commi precedenti. L'ottenimento della autorizzazione paesaggistica in sanatoria non esime il richiedente dal pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'articolo 164 del D.Lgs. n° 490/99 per il danno comunque arrecato all'ambiente.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

ART. 29 – DEFINIZIONI

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o della unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, permesso di costruire ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 m².

3. Oltre a quanto definito al comma 2, non costituisce mutamento d'uso ed è attuabile liberamente la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie da destinare a vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'azienda stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque non superiore a 250 m².

4. Il mutamento di destinazione d'uso è subordinato alla presentazione della D.I.A. nel caso non comporti la realizzazione di opere edilizie; nei restanti casi è soggetto al titolo abilitativo previsto per gli interventi edilizi ai quali è connesso.

ART. 30 – DESTINAZIONI D'USO E CORRISPONDENTI CATEGORIE CATASTALI

1. Lo strumento urbanistico vigente individua, nei diversi ambiti del territorio comunale, le destinazioni d'uso compatibili con gli immobili.

2. Ai fini della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili si individuano nell'Allegato 5 le categorie catastali corrispondenti agli usi previsti nelle norme d'attuazione del PRG vigente.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI VARIE

ART. 31 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

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

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria (di cui all'Allegato alla L.R n° 31/02);
- 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 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- d) movimenti di terra (cfr. deliberazione della G.R. n° 1117/2000) non rientranti negli interventi di trasformazione del suolo elencati all'articolo 25, consistenti in:
 - 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere (opere di sistemazione idraulica-forestale, briglie, drenaggi non di iniziativa pubblica) che non comportino modifiche di tracciato e configurazione;
 - 2) realizzazione o ampliamento di concimaie e pozzi neri esistenti comportanti uno scavo non superiore a 15 m³;
 - 3) apertura di fossi e scoline per la regimazione idrica superficiale;
 - 4) realizzazione di modeste opere di bioingegneria (fascinate e graticciate);
 - 5) impianti di boschi, alberature e siepi, interventi di forestazione in genere;
 - 6) realizzazione di modeste opere di sistemazione idraulico-forestale (graticciate, cordonate, opere di bioingegneria in genere);
 - 7) limitati movimenti di terreno a scopo aziendale, per la realizzazione di aree di stoccaggio o cortilive, purché non siano interessate scarpate, per un ammontare massimo di scavo di 30 m³;
 - 8) interventi di carattere manutentivo di laghetti, finalizzati all'integrità delle arginature ed al ripristino periodico della capacità di invaso, ad esclusione di interventi di ricostruzione conseguenti a danneggiamenti dovuti a dissesti in atto;
 - 9) drenaggi ed altri interventi aventi carattere sistematorio compresi nel ripristino delle strutture fondiarie ex lege 185/92.

ART. 32 - OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO

1. Oltre a quanto previsto dal precedente articolo 31, non sono soggette a titolo abilitativo le seguenti opere:

- a) le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità ordinate dall'Autorità competente;
- b) l'eliminazione di opere abusive;
- c) le opere previste nell'ambito di manifestazioni temporanee oggetto di apposita autorizzazione amministrativa;
- d) le opere provvisorie di cantiere ovvero gli interventi ed i manufatti finalizzati alla realizzazione di un'opera edilizia autorizzata di cui all'articolo 42 comma 6.

ART. 33 - PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME

1. L'elenco dei Permessi di costruire rilasciati e delle Denunce di inizio attività presentate, è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

2. Chiunque abbia interesse può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al Permesso di Costruire ed alla Denuncia di inizio Attività presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

3. La richiesta di accesso deve essere presentata su apposita modulistica predisposta dal Comune e con le modalità ed il rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

4. Gli estremi del Permesso di costruire e della Denuncia di Inizio Attività devono essere contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

ART. 34 – DEROGHE

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. Ai sensi dell'articolo 15 della Legge regionale n° 31/02, la "deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini" previste dal PRG vigente e dai relativi strumenti attuativi.

ART. 35 – VOLTURE

1. La Denuncia di Inizio Attività ed il Permesso di Costruire sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa.

2. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

3. I successori e/o gli aventi causa del titolare, devono richiedere la variazione dell'intestazione allo Sportello Unico per l'Edilizia il quale, una volta accertato che ne abbia titolo, provvede alla relativa voltura.

4. Alla richiesta di voltura dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatta nelle forme di legge.

5. Dell'avvenuta volturazione è data comunicazione scritta al nuovo titolare e, per opportuna conoscenza, al precedente titolare.

ART. 36 - VARIANTI AI PROGETTI PRESENTATI

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'articolo 23 della Legge regionale n° 31/02 ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

2. Sono soggette a Denuncia di Inizio Attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica e edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora non possano definirsi variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 23 della Legge regionale n° 31/02.

3. La DIA di cui al comma 2, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque almeno 30 gg. prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

PARTE QUARTA **NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA** **FINE DEI LAVORI**

TITOLO I – ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 37 – INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, i quali firmano per accettazione. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico entro 15 giorni.

2. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati (quando richiesto dal tipo d'intervento):

- a) se non inviata precedentemente, documentazione per il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento corredati da relazione tecnica, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici (1 copia qualora il progetto lo richieda);
- b) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 01/03/1991 e dalla legge n° 447 del 26/10/1995) (1 copia);
- c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera (qualora il progetto la richieda);
- d) quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori;
- e) quant'altro necessario in applicazione di norme statali o regionali.

3. Il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, e l'impresa esecutrice sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel permesso stesso.

4. La mancata comunicazione di inizio lavori sarà sanzionata ai sensi del presente regolamento come indicato all'articolo 77.

ART. 38 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO – ATTACCHI FOGNATURA E ACQUEDOTTO

1. Entro dieci giorni dalla comunicazione di inizio lavori per nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziale di edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a consegnare allo Sportello Unico il verbale d'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, ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

2. Al verbale di cui al comma 1 deve essere allegato un adeguato elaborato grafico riportante tutte le informazioni utili e necessarie per l'individuazione dei capisaldi e dei punti d'innesto.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico, nei 15 gg. successivi alla presentazione del verbale di assegnazione, può effettuare un sopralluogo di verifica presso il cantiere al fine di verificare quanto riportato nel verbale di cui al comma 1.

TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE

ART. 39 – ORDINE DI CANTIERE

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, disposte e gestite dal costruttore che ne è responsabile, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza e del Codice della Strada.

2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, comprensivi della data di inizio e fine lavori, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, del calcolatore delle opere in cemento armato, completi degli indirizzi. Deve altresì riportare, per le imprese, il numero d'iscrizione alle Casse edili. Tale cartello è esente da pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

3. Il titolo abilitativo e la copia degli elaborati di progetto, approvati e timbrati dal Comune e da altri eventuali organi competenti, devono essere conservati presso il cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

ART. 40 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta apposita richiesta al Comune, allegando alla medesima una planimetrica con indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Le modalità di richiesta e rilascio della concessione sono contenute nel regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

ART. 41 – VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITÀ

1. Il titolare del Permesso di Costruire, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziale di edifici, è tenuto a comunicare per iscritto allo Sportello Unico:

- a) l'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- b) la copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- c) la fine dei lavori, per le verifiche finali.

Sono fatti salvi i controlli di competenza di cui agli articoli 17 e 24.

2. In tutti i casi non compresi al comma 1, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a comunicare per iscritto allo Sportello Unico la data di inizio e di ultimazione dei lavori ed è altresì tenuto a fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione dei sopralluoghi da parte degli organi di controllo.
2. Per ogni visita si redige apposito verbale, di cui una copia deve essere conservata presso il cantiere unitamente al titolo abilitativo ed ai relativi elaborati progettuali approvati e timbrati dal Comune e da altri eventuali organi competenti.
3. La mancata visita da parte di servizi comunali non esime l'intestatario del titolo abilitativo, il direttore dei lavori ed il costruttore dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo stesso.

ART. 42 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI E SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti al cantiere, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Qualora i lavori siano interrotti, dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.
3. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere e caricati previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento di polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno essere effettuati solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
4. I materiali di demolizione e in genere di risulta dei cantieri devono essere smaltiti nelle apposite discariche in rapporto alla diversa natura dei materiali, secondo le prescrizioni delle leggi vigenti in materia di rifiuti ed inquinamento.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per persone, animali e cose. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di presentazione della Denuncia di inizio Attività o dell'istanza per il rilascio del Permesso di costruire.
6. Le opere provvisorie di cantiere (recinzioni, baracche ecc.) sono mantenute in essere esclusivamente per l'intera durata dei lavori in corso. Alla fine dei lavori o allo scadere della validità del relativo titolo abilitativo, le opere devono essere rimosse e l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti agli inizi lavori ovvero adeguatamente sistemate, fermo restando quanto disposto dalle norme o prescrizioni relative all'occupazione di suolo pubblico.
7. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

8. L'intestatario del titolo abilitativo, qualora siano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

TITOLO III – CONCLUSIONE DEI LAVORI E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

ART. 43 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività e comunicato allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

2. Nel caso le opere non siano ultimate entro il termine di validità del relativo titolo abilitativo, la realizzazione della parte non ultimata è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo avente ad oggetto le opere ancora da eseguire.

ART. 44 – OPERE EDILIZIE SOGGETTE A CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche e edilizie e, in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere obbligatoriamente richiesto per i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

3. Sono tenuti a richiedere il rilascio del certificato, nei casi previsti al comma precedente, il titolare del permesso di costruire, ovvero i suoi successori o aventi causa.

4. Per gli interventi non compresi al comma 2, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo 46, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per detti interventi copia della scheda tecnica descrittiva deve essere trasmessa al Comune entro **quindici giorni** dalla comunicazione di ultimazione dei lavori pena l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dall'articolo 21, comma 5, della Legge regionale n° 31/02.

5. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

ART. 45 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

1. La richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia **entro quindici giorni** dalla comunicazione di ultimazione dei lavori sulla base della apposita modulistica predisposta dall'amministrazione comunale. Il ritardo, o la mancata presentazione, della domanda comporta l'applicazione di una sanzione come previsto dall'articolo 21, comma 5, della Legge regionale n° 31/02.

2. Alla richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere allegata, pena **l'improcedibilità** della stessa, la seguente documentazione essenziale:

- a) copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati;
- b) richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a trasmettere all'Agenzia del territorio competente;

3. Fino a quando non saranno definiti i rapporti con l'Agenzia del Territorio, anche attraverso forme di collaborazione che prevedano la gestione delle iscrizioni catastali da parte dei comuni, l'accatastamento dell'immobile resta di competenza del richiedente il Certificato di conformità edilizia e agibilità. In questo caso alla documentazione di cui al comma precedente, dovrà essere allegata la documentazione inerente l'accatastamento dell'immobile.

4. A seguito della presentazione della richiesta, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica il nome del Responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine per il rilascio, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

5. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 gg. dalla richiesta di cui al comma 2.

6. Nel termine previsto per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede ad effettuare i controlli sull'opera eseguita secondo i seguenti criteri:

- a) Sono obbligatoriamente sottoposti a sopralluogo di verifica le seguenti attività:
 - 1) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
 - 2) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
 - 3) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
 - 4) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
 - 5) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24/05/1988 n. 215 in attuazione direttive CEE);

- 6) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.
- b) I sopralluoghi di verifica saranno effettuati avvalendosi degli uffici comunali congiuntamente all'AUSL territorialmente competente nei casi di interventi sottoposti a parere preventivo dell'Ausl stessa in sede di presentazione della D.I.A. o del rilascio del permesso di costruire.
- c) Ai sopralluoghi di verifica potranno essere invitati a presenziare il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori.

7. In caso di inutile decorso del termine di cui al comma 5, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In questi casi la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità.

8. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato per l'intero intervento oggetto di unico titolo abilitativo. Per interventi complessi è ammessa la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisoria per una o più unità immobiliari qualora sussistano le seguenti condizioni:

- a) la perfetta rispondenza e conformità della parte per la quale si chiede l'agibilità provvisoria al titolo abilitativo rilasciato;
- b) la sua autonoma funzionalità;
- c) la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza (o collaudate o con attestazione di regolare esecuzione da parte del responsabile del procedimento);
- d) l'adozione di tutte le misure di sicurezza ritenute necessarie;
- e) la eventuale cessione al comune delle opere di urbanizzazione avente importanza rilevante al fine dell'interesse pubblico;
- f) la presentazione di fideiussione a garanzia del completamento delle altre opere previste in concessione edilizia /permesso di costruire, d'importo pari al loro ammontare, risultante da perizia asseverata aumentata del 15% (la garanzia così prestata durerà fino al rilascio dell'agibilità definitiva);

9. Negli interventi di attuazione di Piano Particolareggiato, il grado e la condizione di realizzazione delle opere di urbanizzazione, onde poter procedere al rilascio dei Certificati di conformità edilizia e agibilità, devono essere previsti in Convenzione.

ART. 46 – SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO

1. In relazione a quanto disposto dall'articolo 20 della Legge regionale n° 31/02, ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati:

- a) i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile;
- b) i dati metrici e dimensionali;
- c) le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici di cui all'allegato 2 del presente regolamento;
- d) gli estremi dei titoli abilitativi e dei provvedimenti comunali e non relativi all'immobile;
- e) dichiarazione a firma di tecnico abilitato di rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori;
- f) dichiarazione a firma di tecnico abilitato attestanti le verifiche sull'opera effettuate in corso d'opera e a lavori conclusi;

- g) dichiarazione a firma di tecnico abilitato attestante la conformità delle opere al progetto approvato ed alle eventuali varianti in corso d'opera;
- h) copia delle analisi geologiche effettuate;
- i) copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato (ex l. 1086/71) o dichiarazione di idoneità statica a firma di tecnico abilitato nei casi previsti dalla normativa vigente in materia;
- j) copia delle ulteriori certificazioni ed autorizzazioni previste per legge (impianti tecnologici, emissioni in atmosfera, ascensori ecc.)

2. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale, da un professionista abilitato.

3. Per gli interventi edilizi non soggetti al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, la scheda tecnica descrittiva può essere predisposta in forma semplificata, secondo le indicazioni fornite dalla Giunta Regionale.

4. La scheda tecnica descrittiva è parte integrante del Fascicolo del fabbricato nel quale sono raccolte ed aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardante la sicurezza dell'intero fabbricato. Ogni modificazione che intervenga sugli immobili schedati deve essere riportata nella scheda tecnica descrittiva. L'aggiornamento compete al professionista abilitato.

5. I contenuti del Fascicolo del fabbricato, nonché le modalità di compilazione, custodia ed aggiornamento dello stesso (sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge regionale n° 31/02 che per le nuove costruzioni) sono stabiliti dalla Giunta Regionale.

ART. 47 – SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ/INAGIBILITÀ

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione d'inabitabilità/inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del R.D. n° 1265/1934.

2. A seguito della dichiarazione di inabitabilità/ inagibilità, il Responsabile dello Sportello Unico, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

3. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

4. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza in riferimento alle normative vigenti;
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;

g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

5. L'ordinanza può essere emessa anche in seguito a provvedimenti urgenti richiesti dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per gravi ed accertati pericoli che minacciano la privata e pubblica incolumità.

PARTE QUINTA **REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

TITOLO I – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

ART. 48 – DEFINIZIONI

1. Le prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio hanno una formulazione di tipo esigenziale, cioè sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici debbono soddisfare. Inoltre, è opportuno precisare che:

- a) per “edificio” si intende generalmente l'unità edilizia, ma anche, ove del caso, la singola unità immobiliare per quanto ad essa specificatamente si riferisce;
- b) per “requisito tecnico” si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta;
- c) per “prestazione dell'opera” si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito, in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi;
- d) per gli edifici classificati “beni culturali” dal PRG vigente, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

ART. 49 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI

1. I requisiti tecnici delle opere edilizie si dividono in “cogenti” (obbligatori) e “volontari” (non obbligatori), essi sono raggruppati in famiglie omogenee:

- a) Famiglia 1: Resistenza meccanica e stabilità;
- b) Famiglia 2: Sicurezza in caso di incendi;
- c) Famiglia 3: Igiene, salute e ambiente (Benessere ambientale);
- d) Famiglia 4: Sicurezza nell'impiego;
- e) Famiglia 5: Protezione dal rumore;
- f) Famiglia 6; Risparmio energetico;
- g) Famiglia 7: Fruibilità di spazi e attrezzature;
- h) Famiglia 8: uso razionale delle risorse idriche;
- i) Famiglia 9: Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

2. I requisiti esprimono il “livello di prestazione” delle opere edilizie secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

3. Fino all'approvazione da parte del Consiglio Regionale dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui al 1° comma dell'articolo 34 della Legge regionale n° 31/2002 i requisiti obbligatori e volontari cui fare riferimento, limitatamente all'individuazione ed al loro campo di applicazione, sono riportati nelle deliberazioni della Giunta Regionale n° 593 del 28/02/1995, n° 268 del 22/02/2000 e n° 21 del 16/01/2001;

ART. 50 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Ai fini dell'individuazione dei requisiti suddetti, si rimanda all'allegato 2 in cui è riportata l'elencazione dei requisiti cogenti e volontari di cui alle deliberazioni sopra citate ed i relativi contenuti.

2. Le funzioni a cui fanno riferimento le varie schede per individuare il campo di applicazione sono le seguenti:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali (compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio), attività produttivo di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio (comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali);
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto "B" (compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo);
- d) funzioni agricole o connesse al loro di retto svolgimento a livello aziendale e interaziendale (comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale);
- e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. I requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie devono essere rispettati nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti, per la sola parte interessata dall'intervento);
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di restauro e risanamento globale;
- d) mutamenti di destinazione d'uso e cambiamenti di attività;
- e) opere di modifica delle distribuzioni interne degli alloggi;

4. Nelle more dell'approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui al 1° comma dell'articolo 34 della Legge regionale n° 31/2002, i requisiti si intendono rispettati ogni volta che sia dimostrato e/o asseverato quanto di seguito riportato:

- a) l'osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi (per quanto concerne la progettazione, la costruzione ed il collaudo), fissate dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;
- b) l'osservanza delle vigenti normative in materia di prevenzione incendi (limitatamente agli immobili e alle attività soggette a prevenzione incendi);
- c) il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti;
- d) il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di inquinamento (del suolo, acustico, elettromagnetico, ecc.....);
- e) il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, nonché dei regolamenti comunali, in materia di igiene e sanità in campo edilizio;
- f) il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di sicurezza in campo edilizio;
- g) il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di contenimento energetico;
- h) il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

i) il rispetto dei limiti dimensionali essenziali fissati dal presente regolamento.

5. In caso, per la dimostrazione del rispetto dei requisiti e di quanto sopra indicato, in applicazione di norme nazionali o regionali vigenti, sia obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, deposito di dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato della verifica di conformità a quanto sopra riportato, nelle diverse fasi della procedura, dovrà comunicare:

- a) gli estremi dell'atto di deposito, di collaudo o quant'altro;
- b) l'ufficio pubblico competente.

6. Inoltre, in caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizioni, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

ART. 51 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze

- categoria "A": ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- categoria "S1": vani accessori compresi all'interno degli alloggi (cucine inferiori a m² 9, servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere).
- categoria "S2": locali esterni all'alloggio e o comuni a più unità immobiliari (corridoi e disimpegni comunicanti, cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala).
- categoria "S3": locali per attività condominiali.

2. ambienti per attività produttive, turistiche, commerciali e direzionali

- categoria "A1": negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone.
- categoria "A2": uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici.
- categoria "S4": locali accessori a servizio dei locali di cui alle precedenti categ. A1 e A2.

ART. 52 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a m² 28,00 per n° 1 persona e m². 38,00 per n°2 persone.

2. Gli alloggi pluristanza devono essere dotati di una stanza di soggiorno.

3. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno e di un adeguato spazio di cottura munito di idoneo impianto di aspirazione forzata.

4. In alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione, sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino con lo stesso e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata.

ART. 53 – DIMENSIONI E DOTAZIONI MINIME DEI LOCALI

1. locali di categoria A :

Ai sensi del D.M. 5 Luglio 1975 le stanze da letto devono avere una superficie minima di m² 9,00 se singole e m² 14,00 se doppie.

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a m² 14,00.

2. locali di categoria A1 :

Nei locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche e dimensioni minime consentite sono definite dalle norme d'attuazione del PRG vigente.

3. locali di categoria S1 :

Nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto un lavabo, un wc, un bidet e una vasca o una doccia.

4. locali di categoria S4 :

Nei locali destinati a servizio igienico previsti a servizio di locali di categoria A2 aperti al pubblico sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura di cui all'articolo 14 del D.P.R. 384/1978.

5. I locali destinati a servizio igienico non possono avere accesso diretto da locali di categoria A1 e A2, gli stessi devono essere dotati d'idoneo disimpegno.

ART. 54 - ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI

1. locali di categoria A:

Tutti i locali appartenenti alla categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

2. locali di categoria A1:

Nei locali di categoria A1 e comunque per quelli nei quali si svolge attività soggetta a pubblico spettacolo, può essere ammessa la ventilazione meccanica anche ad integrazione di quella naturale, secondo le prescrizioni dei competenti servizi dell'AUSL e ARPA e nel rispetto del vigente Regolamento di Igiene.

3. locali di categoria S1 :

Nei locali di categoria S1 limitatamente alle cucine e ai servizi igienici, il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a m². 0,40.

Va assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc...) prima che questi si diffondano.

4. La superficie delle aperture illuminanti (finestre e lucernari) nei sottotetti adibiti a superficie non residenziale (Snr) non deve essere, nel complesso, superiore a 1/12 della superficie di pavimento per ciascun locale. In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero di vani serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelli sopradetti.

ART. 55 - ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

1. locali di categoria A :l'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, è di m. 2,70.
2. locali di categoria S1 e S4: l'altezza, misurata come al precedente punto a) non deve essere inferiore a m. 2,40, fatto salvo quanto indicato dalle norme d'attuazione del PRG vigente.
3. locali di categoria S2: l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,40, con esclusione degli androni e dei vani scala e salvo quanto specificato dalle norme d'attuazione del PRG vigente, da leggi e/o regolamenti specifici.
4. locali di categoria S3: l'altezza minima non deve essere inferiore m. 2,70, salvo quanto specificato alla successiva lett. "e" (per locali ospitanti un numero di persone superiore a 100).
5. locali di categoria A1: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenuti in leggi e/o regolamenti specifici in funzione dell'attività svolta. Per gli interventi su edifici esistenti comportanti cambi di destinazione d'uso, in presenza di limiti strutturali, l'altezza minima è fissata in 2,70 m, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel R.C. 7.2.2 e previo parere favorevole dell'AUSL competente. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata a m 4.50 salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti di aerazione forzata dell'aria e previo parere favorevole rilasciato dai competenti servizi dell'AUSL.
6. locali di categoria A2: l'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, è di m. 2,70.

ART. 56 – SOFFITTI INCLINATI

1. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali deve corrispondere ai minimi fissati nell'allegato 1 del presente regolamento, con un minimo nel punto più basso pari a 2,00 m per i locali di categoria A, A1 e A2.

ART. 57 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI IN CONFORMITÀ ALLA LEGGE REGIONALE N° 11/98

1. In conformità a quanto fissato dalla Legge regionale n° 11/98, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nei casi previsti dalle norme d'attuazione del PRG vigente, con le seguenti modalità:
 - a) i sottotetti devono essere esistenti alla data di entrata in vigore della Legge regionale n° 11/98 (quindi provvisti di regolare certificato di abitabilità o conformità edilizia alla data del 23/04/1998 o, nel caso di edifici vetusti privi di certificato, siano stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data);
 - b) il recupero può avvenire solo negli edifici a destinazione prevalentemente residenziale (con superficie complessiva residenziale ($Sc = Su + 0,60 S_{nr}$) superiore a quella destinata ad altri usi);
 - c) le deroghe alle norme igienico-edilizie sono consentite esclusivamente per quanto indicato alla lettera a) e b) dell'articolo 2 della Legge regionale n° 11/98 e di seguito riportate:
 - l'altezza utile media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi quali: corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli (L'altezza utile

media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80, per la superficie utile relativa);

- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;

Tutte le restanti norme igienico-sanitarie contenute nel presente regolamento vanno rispettate;

- condizione inderogabile ai fini del recupero ad usi abitativi dei sottotetti esistenti e che parte delle aperture siano collocate a parete e che le aperture degli spazi a soggiorno consentano una visione diretta dell'ambiente esterno circostante;
- le superfici finestrate in falda non potranno superare il 5% della superficie complessiva della falda;
- gli interventi di recupero ad usi abitativi sono riconducibili ad interventi di "ristrutturazione edilizia" e soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione di cui al titolo V della Legge regionale n° 31/02;

2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde ed avendo cura che l'eventuale inserimento nelle falde di finestre utili a conseguire il rapporto illuminante non avvenga con la realizzazione di abbaini ed altre strutture in elevazione ma seguendo la pendenza delle falde e rispettando i caratteri stilistico-architettonici degli edifici.

ART. 58 – FOGNATURE

58.1. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le acque reflue domestiche, industriali e meteoriche devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo le modalità previste dal presente articolo.

2. Nel caso intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico esistente (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato, compresi i mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione adeguando le reti di scarico esistenti alle disposizioni contenute nel presente articolo. In particolare, le reti fognanti esistenti vanno adeguate alle presenti prescrizioni nel caso di:

- a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- b) ristrutturazione edilizia (ristrutturazione complessiva dell'edificio o nei casi di demolizione e ricostruzione);
- c) ristrutturazione urbanistica;
- d) cambi di destinazione d'uso;
- e) cambi d'attività classificata senza cambio d'uso (comma 5 - articolo 33 Legge regionale 31/02)

3. Sono esclusi gli interventi edilizi che non comportano modifiche delle caratteristiche dello scarico e non aumentano la superficie impermeabilizzata esistente.

4. La richiesta d'intervento edilizio da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia deve essere accompagnata dal progetto della rete fognaria composto dai seguenti elaborati:

- a) Elaborato grafico in scala adeguata riportante:
 - il tracciato distinto delle acque bianche e delle acque nere con evidenziati i diametri, le pendenze e le caratteristiche delle condotte, le caditoie, le ispezioni ed i manufatti particolari che s'intendono inserire;

- il punto ove s'intende allacciare gli scarichi alla fognatura pubblica con evidenziata la quota d'arrivo degli scarichi delle acque bianche e nere;
 - la posizione in cui è prevista la valvola di non ritorno per le acque nere e per le eventuali acque bianche (obbligatoria nel caso in cui le condotte siano in comunicazione con locali interni del fabbricato);
 - la posizione, le quote, le dimensioni della fognatura pubblica alla quale si intende allacciare gli scarichi del fabbricato;
- b) Relazione tecnico-illustrativa riportante il calcolo delle condotte dimensionate per tutte le aree pavimentate, con riferimento ad un tempo di ritorno di 50 anni e con tempo di corrivazione nullo. In particolare si deve verificare che le condotte ed i pozzetti garantiscano un accumulo sufficiente per una pioggia di 5 mm riferita a tutta la superficie impermeabilizzata. Nella relazione dovrà essere inserita una monografia con documentazione fotografica della fognatura pubblica esistente alla quale ci s'intende allacciare.

5. Per interventi edilizi in cui non sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura o nel caso in cui s'intendano utilizzare sistemi di scarico e smaltimento delle acque diversi, è necessario predisporre un relativo progetto che sarà sottoposto all'esame congiunto dell'Ufficio Tecnico Comunale, d'AUSL e ARPA..

6. Le acque nere dovranno essere raccolte e convogliate al punto di recapito nella fognatura pubblica in modo separato da quelle bianche. L'immissione dovrà essere realizzata in modo da agevolare il deflusso senza creare disturbi al flusso principale.

7. In tutti i casi in cui le condotte di scarico mettono in comunicazione la pubblica fognatura con locali interni al fabbricato si dovrà prevedere una valvola di intercettazione per garantire il non ritorno delle acque all'interno dei locali.

8. Prima della chiusura degli scavi relativi all'allacciamento alla pubblica fognatura, dovrà essere effettuato, da parte del competente ufficio comunale, il sopralluogo di verifica del corretto allaccio.

Il certificato di conformità edilizia (anche nei casi, previsti dalla legge, di convalida della dichiarazione resa da parte del tecnico progettista) non è rilasciabile in assenza del verbale di sopralluogo attestante la correttezza delle opere eseguite.

9. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura (cfr. Direttiva approvata con Deliberazione GR n° 1053 del 09/06/2003) è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia unitamente al Certificato di Conformità edilizia e agibilità.

58.2. REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le condotte di scarico delle acque reflue devono essere collocate ad almeno un metro dai muri perimetrali, non devono essere collocate sotto aree edificate e devono essere distanti almeno 10 m. da pozzi e prese idriche. Dovranno essere realizzati pozzetti d'ispezione nei punti di cambiamento di direzione e in eventuali punti d'innesto d'altri fognoli.

2. Le canalizzazioni dovranno essere costituite da tubi di materiali assolutamente impermeabile e resistente all'azione chimica e meccanica delle acque che li percorrono, con giunzioni a perfetta tenuta, idonea a resistere anche alle eventuali pressioni che dovessero verificarsi nella fognatura pubblica per evenienze straordinarie. Il diametro dei tubi deve essere sufficiente a garantire le portate previste e la loro posa in opera a sufficiente profondità, con pendenza costante regolare, non inferiore allo 0,2% protetti da adeguato rivestimento.

3. Il recapito delle acque nere nella pubblica fognatura dovrà avvenire nella parte superiore del condotto fognario. Nel caso la canalizzazione interna dovesse essere più bassa della fognatura, od avere una pendenza riferita al punto d'immissione inferiore allo 0,2%, il proprietario provvederà al sollevamento delle acque con apposita apparecchiatura meccanica, alloggiata in pozzetto separato dal pozzetto di carico e munita di valvola di ritegno.

58.3. REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche o reimpiegati, attraverso idonei sistemi di captazione, filtro e accumulo, per usi compatibili quali l'annaffiatura delle aree verdi, il lavaggio di aree pavimentate, il lavaggio auto, gli usi tecnologici (alimentazione scarico WC ecc.).

2. I criteri con cui realizzare i dispositivi per il reimpiego delle acque e gli usi compatibili sono da definire con l'AUSL competente per territorio.

3. Le condotte relative alle acque bianche dovranno essere collocate alla profondità minima necessaria a garantire la protezione dei tubi, il diametro deve essere sufficiente a garantire le portate previste e la posa deve avvenire con pendenza costante regolare, non inferiore allo 0,2%. In ogni caso il recapito nella pubblica fognatura, dovrà avvenire ad una quota superiore di almeno 10 cm. rispetto al fondo fogna e ad una profondità non superiore a 1,00 m dal piano stradale, misurato nel punto più alto corrispondente al punto d'immissione.

4. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi d'acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del Regolamento regionale n° 41 del 20/11/2001 (regolamento per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica)

5. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse.

6. In tutto il territorio comunale gli imbocchi dei pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati.

7. Le metodologie di cementazione sono approvate dal Servizio regionale territorialmente competente, al quale spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

8. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto delle normative vigenti,

58.4. ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA FOGNATURA

1. Il rilascio del permesso di costruire, se non diversamente prescritto, include la relativa autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura.

2. Il diametro della condotta privata non dovrà eccedere il diametro della condotta pubblica già predisposta e, ove previsti, degli imbocchi.
3. I fognoli di allacciamento alla fognatura in sede stradale dovranno avere andamento rettilineo e per quanto possibile perpendicolare all'asse della fognatura stradale. Gli eventuali cambiamenti di direzione dovranno essere realizzati con pezzi speciali curvilinei.
4. L'allacciamento sarà realizzato a cura e spese della parte interessata la quale resterà unica responsabile nei confronti del Comune e di terzi per qualsiasi danno che possa derivare a persone o a cose per effetto o durante l'esecuzione dei lavori.
5. L'allacciamento alla pubblica fognatura degli scarichi da insediamenti civili dovrà essere munito, prima dell'innesto nella fognatura, di un sifone con esalatore a sezione agevolmente controllabile (tipo Firenze) e di valvola di intercettazione per garantire il non ritorno delle acque all'interno dell'area di proprietà o del fabbricato.
6. Il Comune non risponderà dei danni cagionati da eventuali allagamenti per rigurgiti dei collettori o della fognatura comunale.

58.5. PRESCRIZIONI PER I LAVORI DI SCAVO SU AREE PUBBLICHE

1. L'intestatario del permesso di costruire dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, almeno sei giorni prima, la data di effettivo inizio dei lavori e la durata prevista.
2. Durante l'esecuzione dei lavori per l'allacciamento si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
 - a) Evitare il deposito di materiali di scavo sulle aree pubbliche;
 - b) Apporre valide barriere atte a garantire la sicurezza del transito.;
 - c) Ripristinare la massciata stradale nelle condizioni di origine e più precisamente:
 - 1) per strade bitumate: - il riempimento dello scavo, a posa avvenuta delle condutture dovrà essere eseguito con misto stabilizzato costipato obbligatoriamente con mezzi meccanici a strati di cm. 25/30, con esclusione assoluta di materie terrose fino a m. 0,20 sotto il piano stradale negli attraversamenti e fino a m. 0,15 nelle pose longitudinali. La restante parte dovrà essere immediatamente colmata con conglomerato bituminoso (binder) e cilindrato a perfetta ricostruzione della pavimentazione stradale. Nel periodo compreso tra mesi 6 e 12 dall'esecuzione del ripristino, eseguito con conglomerato tipo binder dovrà essere realizzato un tappeto d'usura in conglomerato bituminoso dello spessore minimo di cm.3 compressi, della larghezza della semicarreggiata stradale con raccordo a zero su circa cm. 30 della semicarreggiata opposta; negli attraversamenti il tappeto d'usura dovrà avere una larghezza minima di m. 3;
 - 2) per strade a mac-adam : - il riempimento in compattato dovrà essere fatto fino alla quota stradale e saturato in superficie con polvere di frantoio; nel caso si verificino avvallamenti sulla sezione di scavo entro mesi sei dall'ultimazione dei lavori la ditta è obbligata al ripristino e saturazione di quanto avvallato;
 - 3) per strade pavimentate con masselli di granito, cubetti di porfido o ciottolato: - gli scavi dovranno essere riempiti con compattato 0/20 fino a cm. 10 dal piano di appoggio dei masselli o dei cubetti: dovrà quindi essere posta in opera immediatamente la pavimentazione, con polvere di frantoio. Per ciò che riguarda i cubetti di porfido si richiede un sottofondo in conglomerato cementizio, indi allo stesso modo la posa con polvere di frantoio utilizzando come pavimentazione il materiale di recupero o in caso di mancanza dello stesso la fornitura di materiale perfettamente uguale a quello esistente;

- 4) in banchina: - gli scavi dovranno essere riempiti con compattato 0/20 ben costipato e saturato in superficie con polvere di frantoio, sopprimendo comunque eventuali ciottoli che dovessero essere di intralcio allo sfalcio della banchina stessa. Inoltre si dovranno rispettare i tagli laterali delle strade per lo scolo delle acque pluviali;
- 5) verde pubblico: gli scavi in verde pubblico dovranno essere ripristinati con riporto di idonea terra di coltivo, e successiva sistemazione superficiale e seminagione a prato o con il ripristino della precedente situazione, il tutto secondo il rispetto delle pratiche agronomiche atte a garantire il buon risultato.

3. I lavori, sia in sede stradale sia in banchina, dovranno essere eseguiti per tratti successivi. Ciascun tratto non potrà essere iniziato se prima non si sarà provveduto al ripristino stradale lungo il tratto precedente, onde evitare l'interruzione del transito lungo le strade interessate.

4. Per tutti gli interventi descritti l'interessato avrà anche l'onere di ripristinare la segnaletica orizzontale e verticale eventualmente rimossa, danneggiata o manomessa a seguito dei lavori. Inoltre, è tenuto a verificare la presenza di eventuali altri sottoservizi interferenti con l'intervento presso gli enti TELECOM, ENEL, AGAC, ecc.. dovrà garantire il rispetto delle distanze di norma e di legge, dai sottoservizi citati al precedente punto, per permettere gli eventuali lavori che gli enti o società interessate dovessero svolgere per la loro manutenzione o conservazione. Dovrà inoltre evitarne qualsiasi manomissione.

5. Nel caso di accidentali manomissioni dovrà darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti gestori dell'eventuale servizio danneggiato, provvedendo ai ripristini prescritti dagli stessi. Qualora si verificassero, successivamente, depressioni o deformazioni della pavimentazione stradale, il concessionario avrà l'obbligo di intervenire immediatamente per eseguire le necessarie opere di ripristino del pavimento, rimanendo responsabile, in caso di negligenza di eventuali danni a terzi.

PARTE SESTA **PRESCRIZIONI VARIE**

TITOLO I – MANUTENZIONE E DECORO DELLE COSTRUZIONI

ART. 59 – MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE LIBERE

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile.

2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco, in applicazione dell'articolo 9 della Legge regionale 15 Luglio 2002, n°16, può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

3. Parimenti, il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi di recupero delle facciate di edifici, muri di cinta e recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione o di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi.

4. In caso di mancata ottemperanza da parte dei privati, il Comune ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero.

5. Per opere di particolare interesse pubblico, l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla Legge regionale 15 Luglio 2002 n°16 secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'articolo 3 della legge medesima.

6. Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo atto abilitante, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

7. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori, di cui al comma 6, allo Sportello Unico per l'Edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo abilitante, qualora richiesto ai sensi della normativa vigente così come integrata e specificata dal presente Regolamento.

8. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente. Al termine dei lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza, il proprietario dell'immobile dovrà trasmettere alla Sportello Unico per l'Edilizia un certificato di collaudo attestante l'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza.

9. I proprietari di immobili, in particolare in quelli ubicati in centro storico dovranno, per quanto possibile, inibire i siti di nidificazione dei colombi mediante opere di risanamento e/o idonei accorgimenti tecnici.

ART. 60 – CAMINI, CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

1. Si definiscono:

- a) camini: quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico;
- b) canne fumarie: quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici;
- c) comignoli: i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

2. Camini, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.

3. Le canne fumarie esterne ed i comignoli, per forma e rivestimenti, debbono inserirsi correttamente nell'edificio al quale sono applicati.

4. Le canne fumarie multiple devono essere possibilmente accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.

5. Ogni apparecchio di combustione dovrà essere dotato di idonea canalizzazione completa di comignolo per espulsione dei fumi oltre il coperto, con esclusione di fori sui prospetti. È ammesso eccezionalmente lo scarico a parete dei prodotti della combustione (alle condizioni delle norme UNI-CIG 7129/29 e per potenzialità inferiori a

35 Kw) nei casi previsti dal D.P.R. n° 412/1993.

ART. 61 – TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

1. È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) nel rispetto delle leggi vigenti.

2. Il Comune ha il diritto di collocare sui muri esterni degli edifici le tabelle stradali, senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui siano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

3. La rimozione o l'alterazione della numerazione civica costituisce l'infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni di cui all'articolo 77.

ART. 62 – INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

1. Il Comune e gli altri Enti istituzionalmente competenti, per ragioni di pubblico interesse, hanno il diritto di collocare o di far collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura e all'interno delle proprietà, previo avviso ai proprietari interessati, i cartelli indicatori, gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e alla segnaletica stradale. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere la spesa per il loro ripristino nel caso in cui siano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. Per l'apposizione di frecce di indicazione relativi a singoli esercizi, negozi, industrie, ecc. da parte di soggetti diversi da quelli indicati al primo comma del presente articolo, per segnalarne l'ubicazione sul percorso stradale, è necessaria l'autorizzazione da richiedere ai sensi del vigente Codice della Strada

3. Tali indicatori non dovranno costituire motivo di disturbo per la circolazione stradale e ostacolo alla visibilità e per forma, colori, disegno, di stanziamento, ecc., dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'articolo 23 del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n. 285) e agli articoli 47, 48, 49, 50 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495). La superficie massima di cui al primo comma dell'articolo 48 del citato Regolamento di esecuzione è ridotta a m². 3,00 per l'installazione all'esterno del centro abitato.

4. È consentita l'installazione del regolamentare segnale urbano d'indicazione (scritta gialla su fondo grigio) "zona industriale, commerciale, artigianale" ecc. singolarmente o in gruppi segnaletici unitari contenenti segnali analoghi (pubblico interesse, informativi, turistici ecc.). Fanno eccezione esclusivamente i segnali di indicazione relativi agli alberghi, ristoranti o simili equiparati ai segnali turistici (scritta nera su fondo giallo). Per l'installazione dei sopradetti indicatori dovranno essere osservate le prescrizioni e le indicazioni di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 9.2.1979, n. 400.

ART. 63 – ELEMENTI AGGETTANTI

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti gli spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone e le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti sul suolo pubblico, fatto salvo quanto esistente:

- a) Nessun oggetto superiore a 10 cm può essere posto sotto la quota di m 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
 - b) Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4,50 dal piano stradale purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.
3. Negli edifici pubblici o di valore storico-architettonico è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

ART. 64 – MOSTRE, VETRINE, INSEGNE ED ALTRI MEZZI PUBBLICITARI

1. Le mostre di negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici nei quali saranno collocati e dovranno essere realizzate con materiali, colori, forme ecc che si armonizzino con il carattere dell'ambiente nel quale si trovano inseriti.
2. Nel caso in cui in un unico edificio siano presenti più esercizi commerciali o comunque attività necessitanti di insegne, ne è prescritta l'unificazione in termini di forma, dimensioni, posizionamento, caratteristiche grafiche ecc.
3. Nel caso siano necessari indicatori esterni all'edificio, oltre a quanto indicato al comma 2, è prescritto che tali indicatori siano posizionati su unico sostegno posto all'interno della proprietà in modo da non recare disturbo alla circolazione o interferenza con la segnaletica stradale. La superficie massima del singolo indicatore non potrà superare i m² 1,50. Più indicatori unificati, non potranno superare la superficie complessiva di m² 3.00.
2. L'installazione delle insegne di cui al presente articolo riguardanti gli edifici o complessi di interesse storico-architettonico e documentario, vincolati dal PRG vigente e/o individuati nelle tavole di zonizzazione elaborate per il "Progetto di colorazione delle facciate degli edifici del centro storico di Sant'Ilario d'Enza" (o ricadenti in zona A) devono attenersi alle seguenti condizioni:
- a) sono ammesse insegne all'interno del vano-vetrina o, se sovrastanti, devono essere contenute all'interno dello spazio delimitato dal prolungamento delle spalle del vano-vetrina per un'altezza non superiore a m 1,00.
 - b) sono vietate le insegne a bandiera e comunque sporgenti dal fabbricato;
 - c) le insegne stesse devono essere decorose e mantenute pulite e in buono stato.
3. Negli edifici di cui al comma 2, è vietato l'uso di pubblicità a cassone luminoso; sono da privilegiare le soluzioni applicate sulla vetrina o insegne a luce indiretta.
4. Tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici a destinazione commerciale, produttiva e terziaria, devono contenere le indicazioni di collocazione e le caratteristiche tecniche delle insegne e degli elementi pubblicitari in genere.
5. Fermo restando il rispetto di quanto indicato nel presente articolo, le targhe degli studi professionali di dimensioni massime 50x50 cm, pur essendo "mezzi pubblicitari" non rientrano nella categoria di "cartelloni" e "insegne" di cui all'articolo 15, comma 2.

ART. 65 – IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è necessario adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici. Ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici o visibili da essi.
4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

ART. 66 – RECINZIONI

1. Le aree private fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate con recinzione di aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e dovranno essere conformi a quanto indicato nel Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.
2. Le recinzioni verso le strade pubbliche sopraccennate dovranno avere un'altezza massima di m 1,60. È facoltà del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia concedere, per motivi di sicurezza o per altri motivi particolari, altezze maggiori.
3. Per quanto riguarda le aree sottoposte a piano urbanistico attuativo, la divisione dei lotti, le recinzioni, i passi carrabili e pedonali saranno definiti e regolamentati in sede di convenzione o di disciplinare.
4. In tutte le zone urbanistiche, sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato (colore oro e/o argento) e in materiale plastico. Nelle zone A, sono altresì vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.
5. In tutti i progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione complessiva del fabbricato, ove esista un'area pertinenziale, devono essere allegati gli schemi progettuali delle relative recinzioni.
6. Nelle zone agricole, comprese le aree di rispetto stradale, le recinzioni dovranno essere costruite in rete metallica plastificata, tesata su paletti in ferro infissi su plinti completamente interrati. Qualora la recinzione separi due aree poste a quote diverse è consentita la realizzazione di un muretto di sostegno che non dovrà superare i 20 cm dalla quota di campagna dell'area più alta. Nelle stesse aree (agricola o area di rispetto stradale) in prossimità dell'accesso carraio e pedonale di servizio alle residenze è ammessa la posa di cancelli di altro materiale, incernierati a pilastri in

muratura, la cui altezza può essere anche superiore a quella della recinzione purché si armonizzino con l'insieme.

TITOLO II – PRESCRIZIONI VARIE

ART. 67 – MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'ufficio tecnico comunale.
2. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.
2. I marciapiedi devono avere, di norma, larghezza non inferiore a m 1,50.
3. Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalla vigenti normative in materia di eliminazione di "barriere architettoniche".

ART. 68 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. Le modalità d'intervento, la tutela e la gestione delle alberature, delle aree di pregio ambientale e degli elementi naturali del paesaggio sono subordinate alle prescrizioni contenute nelle norme d'attuazione del PRG vigente e nel Regolamento del Verde comunale.

ART. 69 – DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

1. Si definiscono depositi a cielo aperto quegli spazi aperti destinati al deposito (temporaneo o permanente) di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione.
2. I depositi di materiale a cielo aperto possono essere collegati ad una specifica attività insediata o autonomi; devono essere ordinati in modo da non recare turbativa o pregiudizio per il decoro urbano e in ogni caso non devono costituire pericolo per l'igiene e l'incolumità pubblica.
3. I depositi di materiali visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

ART. 70 – PASSI CARRAI, PEDONALI, USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

1. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed è subordinata alla autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada.
2. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento i passi carrai debbono obbligatoriamente prevedere l'arretramento dell'eventuale cancello o serranda di recinzione, con i relativi

raccordi idoneamente svasati, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, l'arretramento non è richiesto solo quando sia presente un dispositivo di apertura automatica a distanza del cancello o della serranda. Inoltre, è possibile derogare dall'obbligo di arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.

3. Qualora le uscite dalle autorimesse siano realizzate mediante rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

4. La realizzazione di un fabbricato in un lotto di terreno indiviso vincola il lotto ad essere considerato e mantenuto unico corpo anche se il fabbricato sarà suddiviso in due o più unità immobiliari. Di norma sul lotto di terreno dovrà essere concesso un cancello pedonale ed un carrabile apertisi sulla strada pubblica. Eccezionalmente potrà essere concesso, per facilità di manovra delle auto, un secondo accesso carrabile per i lotti ove sia realizzato un condominio di otto o più alloggi. Un secondo accesso carrabile potrà altresì essere concesso, a prescindere dal numero degli alloggi, nel caso di lotti posti in angolo tra due strade pubbliche o compreso tra due strade pubbliche.

5. È facoltà dell'Amministrazione comunale concedere un passo carrabile e pedonale per ogni alloggio posto in costruzioni abbinate o a schiera, quando l'unità alloggio è nettamente divisa da terra a tetto.

6. I cancelli carrabili come pure i pedonali dovranno aprirsi esclusivamente verso l'interno del lotto al fine di non creare ingombri sul sedime stradale. La misura massima dei cancelli carrabili è consentita in m 7,00 nelle zone industriali e di m 3,50 nelle zone residenziali. È facoltà dell'Amministrazione comunale concedere dimensioni maggiori in rapporto alle esigenze del traffico ed allo stato dei luoghi, al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale.

ART. 71 – PARCHEGGI

1. Negli interventi edilizi e nei mutamenti d'uso vanno previsti, dove richiesto dalle disposizioni del PRG vigente e nella misura da queste indicate, *parcheggi pubblici*, che devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale.

2. Il perfezionamento della cessione deve precedere il rilascio del permesso di costruire. In casi di particolare urgenza si procederà al rilascio del permesso di costruire in presenza di atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna a perfezionare la cessione presentando le relative garanzie fideiussorie bancarie e/o assicurative di importo pari al 10% del costo dell'intervento previsto, da determinare nei modi stabiliti per il calcolo della quota di contributo sul costo di costruzione.

3. La cessione gratuita può essere sostituita dalla monetizzazione corrispondente esclusivamente nei casi previsti dalle norme del PRG vigente.

4. In tutti gli interventi di nuova costruzione e negli altri tipi d'intervento individuati, per le singole zone, dal PRG vigente, vanno previsti *parcheggi privati* in misura non inferiore a quanto disposto dalle medesime norme (rif. L. n° 122/89).

5. I parcheggi privati di pertinenza di esercizi commerciali, indicati nella Deliberazione CR n° 1253/99 come parcheggi pertinenziali, devono essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti dei suddetti esercizi;

6. Tutti i parcheggi privati di cui al comma 4 e 5, sia di pertinenza di edifici residenziali o produttivi, sia di pertinenza di strutture commerciali o di altre attività, sono asserviti all'edificio, o alla singola unità immobiliare per la quale sono stati realizzati, con vincolo permanente attraverso atto da trascrivere a cura e spese del proprietario.

PARTE SETTIMA PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

TITOLO I: PIANI ATTUATIVI

ART. 72 – DEFINIZIONE

1. Sono i piani che, in accordo con le previsioni del PRG e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- d) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;

2. Fino all'adeguamento del PRG vigente alla Legge regionale n° 20/00, i piani attuativi sono normati dall'articolo 41 della legge medesima. I contenuti e le modalità di formazione dei predetti piani sono altresì normati all'articolo 9 delle norme d'attuazione del PRG vigente a cui si rimanda per i relativi riferimenti in materia.

ART. 73 - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari devono richiedere preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione all'Amministrazione Comunale. L'elenco degli elaborati tecnici da allegare alla richiesta di autorizzazione alla presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata sono riportati nell'Allegato 6.

2. Ottenuta la preventiva autorizzazione alla presentazione del piano, la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme d'attuazione del PRG è riportata nell'Allegato 6.

ART. 74 – PIANI PARTICOLAREGGIATI D'INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA

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

ART. 75 – APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'articolo 41 della Legge regionale n° 31/02 (nei casi previsti) e sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, sono approvati dal Comune con le procedure dell'articolo 25 della Legge regionale 47/78 e successive modificazioni.

2. L'attuazione del piano è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'articolo 22 Legge regionale 47/78 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta, successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale, a cura e spese del soggetto attuatore.

3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

4. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'articolo 21 della Legge regionale n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE OTTAVA **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

TITOLO I – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 76 – CONTROLLI, REPRESSIONI, ABUSI

1. L'attività di controllo è esercitata dall'amministrazione comunale in conformità a quanto indicato nel DPR n° 380/01.

2. Ai fini del presente articolo, sono da considerarsi nell'ambito della tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini prescritti dalla normativa vigente, all'allineamento dei fabbricati ed alle misure lineari minime (o massime) e requisiti minimi richiesti dalle normative vigenti e dalle prescrizioni del presente regolamento.

3. La tolleranza di cui sopra non è ammessa nei casi di edifici vincolati dal D.Lgs n° 490/99 (ex L. n° 1089/39), dal PRG vigente ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

4. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti tecnici, sono ammesse tolleranze solo se indicate nella formulazione del requisito stesso.

ART. 77 – SANZIONI PER LE VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Le sanzioni sono regolate dalle specifiche disposizioni relative alle diverse materie:
 - a) per l'inosservanza delle norme igienico-sanitarie, dal T.U delle leggi sanitarie approvato con R.D. n° 1265 del 27/07/1934;
 - b) per l'inosservanza delle disposizioni urbanistico-edilizie, dal D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 – testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia che ha mutuato le disposizioni della L. n° 47/85.
2. Alle violazioni alle norme del presente regolamento non sanzionate ai sensi del comma 1, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 7bis del Testo Unico delle Leggi di ordinamento degli Enti Locali n° 267/2000, nella misura da 25 a 250 €.
3. Le sanzioni di al comma 2 sono erogate con le modalità previste dal “Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 65 del 27 novembre 2003.

ART. 78 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento entra in vigore ai sensi dell'articolo 92, comma 7, dello Statuto Comunale.
2. Per le pratiche edilizie che risultano pervenute alla data di entrate in vigore del presente Regolamento è considerata valida la documentazione ad essa allegata in osservanza alle norme del Regolamento precedentemente in vigore.

TITOLO II – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 79 – PROCEDIMENTI IN CORSO

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle istanze di Permesso di costruire, alle Denunce di inizio attività ed ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore, qualora siano corredati dalla documentazione essenziale prescritta. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.
2. Per quanto non espressamente riportato nel presente Regolamento Edilizio si fa specifico rimando alla vigente normativa regionale e nazionale.

...:OMESSI GLI ALLEGATI:..

Gli allegati sono disponibili presso l'ufficio tecnico comunale.