

**TESTO COORDINATO
CON LE MODIFICHE APPROVATE CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 22 DEL 09.09.2010**

VIGENTE DAL 29.09.2010

PSC P i a n o
S t r u t t u r a l e
C o m u n a l e

CMVT
m a g g i o 2 0 0 9

Progettisti
Federico Oliva Associati (prof. arch. F. Oliva)
con
arch. Paolo Cocilovo

Aspetti geologici e morfologici
dott. geol. Lodovica Parmigiani

Presidente
Franco Albertini

Responsabile della gestione operativa
geom. Francesco Cagni

RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

VARIANTE 2010

Febbraio 2010

Predisposta da
Servizio Urbanistica

Comune di Nibbiano

RUE 2

Parte II - Disciplina edilizia

Indice

Titolo VII – Definizioni degli interventi e dei parametri edilizi

- Art.70 Parametri e definizioni
- Art.71 Usi ammessi
- Art.72 Tipologie di intervento
- Art.73 Titoli abilitativi già rilasciati
- Art.74 Intervento diretto
- Art.75 Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli ed in ambiti soggetti a POC

Titolo VIII – Disciplina dell'attività edilizia

- Art.76 Definizione dei titoli abilitativi
- Art.77 Esonero dai titoli abilitativi
- Art.78 Titolarità
- Art.79 Valutazione preventiva
- Art.80 Autorizzazione amministrativa
- Art.81 Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Art.82 Disciplina della denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Art.83 Controllo delle opere
- Art.84 Permesso di Costruire (PdC)
- Art.85 Opere sottoposte a Permesso di Costruire (PdC)
- Art.86 Richiesta di documentazione (PdC)
- Art.87 Procedure di rilascio (PdC)
- Art.88 Caratteristiche ed efficacia (PdC)
- Art.89 Deroghe (PdC)
- Art.90 Controllo delle opere (PdC)
- Art.91 PUA – Piano Urbanistico Attuativo
- Art.92 Determinazione del campione percentuale
- Art.93 Mutamento della destinazione d'uso

Titolo IX – Certificati di conformità edilizia e agibilità (CCEA)

- Art.94 Generalità (CCEA)
- Art.95 Procedimento per il rilascio
- Art.96 Scheda tecnica descrittiva
- Art.97 Dichiarazione di alloggio antigienico o inabitabile, utilizzo di immobili privi di abitabilità, servizi indispensabili degli edifici
- Art.98 Requisiti minimi per l'abitabilità degli alloggi

Titolo X – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (CQAP)

- Art.99 Definizione e compiti (CQAP)
- Art.100 Composizione e nomina (CQAP)

Art.101 Funzionamento (CQAP)

Art.102 Dichiarazione di indirizzi

Titolo XI – Autorizzazione paesaggistica

Art.103 Disciplina dell'autorizzazione paesaggistica

Titolo XII – Contributo di costruzione

Art.104 Generalità

Art.105 Oneri di urbanizzazione

Art.106 Costo di costruzione

Art.107 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

Titolo XIII – Requisiti tecnici delle opere edilizie

Art.108 Organismo abitativo e relazioni funzionali

Art.109 Requisiti

Art.110 Contenuti del requisito

Art.111 Requisiti e tipo di intervento

Art.112 Requisiti definiti da norme nazionali

Titolo XIV – Titolo integrativo

Art.113 Norma integrativa

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE

Titolo VII – Definizioni degli interventi e dei parametri edilizi

Art.70 Parametri e definizioni

1. Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi, comprensiva della superficie fondiaria e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie delle aree a destinazione omogenea di zona al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le aree di intervento edilizio diretto la Sf è quella esistente alla data di adozione degli strumenti di pianificazione (PSC). Le dimensioni in termini di superficie e di perimetro sono quelle misurate sul terreno.

3. Superficie utile lorda (SuL)

E' costituita dalla somma delle superfici utile lorda (compreso di muratura perimetrale ed interna) di tutti i piani fuori ed entro terra (compresi vani scala e collegamenti verticali), al netto delle superfici accessorie e pertinenziali. (Sap)

4. Superfici accessorie e pertinenziali (Sap)

a) Nel caso di edifici con funzione abitativa è costituita dalla superficie lorda di:

- cantine interrato, seminterrate ed al piano terra, lavanderia, wc, legnaia, deposito cicli, locale gioco-bimbi, locali di sgombero, archivi e relativi collegamenti orizzontali e verticali purché di altezza interna media netta non superiore a mt. 2,50;
- autorimesse interrato, seminterrate o al piano terra, purché di altezza interna media netta non superiore a mt. 2,50;
- servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.);
- cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
- porticati di uso pubblico e di uso condominiale;
- porticati di uso privato, logge coperte e balconi nella misura non superiore al 25% della Superficie utile;
- terrazze scoperte, pensiline e coperture piane praticabili;
- sottotetti pertinenziali o parti di essi purché di altezza interna media netta non superiore a mt. 2,00.

In ogni caso la superficie accessoria e pertinenziale (Sap), con esclusione delle autorimesse, dei porticati di uso privato, dei balconi e terrazzi scoperti, dei sottotetti annessi a locali macchine ascensori, non potrà superare la Superficie utile lorda (SuL) dell'intervento. Superfici eccedenti la quantità indicata devono considerarsi SuL.

b) Nel caso di edifici con funzioni diverse da quella abitativa è costituita da:

- cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento rifiuti;
- servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.);

- pensiline a sbalzo nella misura non superiore al 10% della Superficie utile Lorda. Superfici eccedenti la percentuale indicata, devono considerarsi SuL.

5. **Superficie coperta (Sq)**

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro di tutti gli edifici principali, accessori e pertinenziali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie, le logge, i balconi chiusi, i bow-windows le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- balconi, cornicioni, gronde, scale aperte, elementi decorativi che abbiano sporgenza non superiore a mt. 1,50;
- le pensiline a copertura dei cancelli di ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie;
- le parti dell'edificio completamente interrate, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale purché di carattere precario e temporaneo;
- i piani caricatori in zona industriale o artigianale;
- i serragli aperti ed i ricoveri chiusi per animali, fino ad un massimo, rispettivamente, di 15,00 mq e di 6,00 mq;
- gli arredi ed impianti fissi da giardino;
- i gazebo.

6. **Caposaldo fisso di riferimento:**

Quota virtualmente determinata attraverso la media delle quote, virtualmente rilevabili, del piano di campagna e del marciapiede o, in assenza del marciapiede, del piano strada.

7. **Piano fuori terra:**

Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati o seminterrati, come definiti di seguito.

Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

8. **Piano seminterrato:**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, a una quota minima di mt. 1,20 sotto al caposaldo fisso di riferimento.

9. **Piano interrato:**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del caposaldo fisso di riferimento.

10. **Superficie utile (Su):**

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre.

11. Superficie non residenziale (Snr):

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali annesse all'alloggio, **elencate al precedente punto 4 lettera a)**, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

12. Superficie complessiva (Sc):

E' data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

13. Superficie utile utilizzabile (Sn):

E' costituita, in riferimento alle funzioni diverse da quella abitativa, dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

14. Superficie accessoria (Sa):

Si intende, in riferimento alle funzioni diverse da quella abitativa, la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Gli impianti tecnologici sono quelli definiti ai sensi dell'art.107 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

15. Superficie totale (S tot):

E' data da: $S\ tot = Sn + 60\% Sa$.

16. Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.):

Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

17. Altezza del fronte del fabbricato (Hf):

Altezza dei fronti definita come media tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio e la quota del caposaldo fisso di riferimento.

È da considerare, inoltre, la seguente indicazione:

nel caso di copertura piana si stabilisce un'altezza massima per i parapetti di 120 cm.

18. Altezza del fabbricato (H):

E' data dalla media ponderale delle altezze dei vari fronti del fabbricato.

19. Altezza massima (Hm):

E' la massima fra le Hf del fabbricato.

20. Altezza interna media netta (Hmi):

E' data dal rapporto tra il volume netto e la superficie netta del pavimento.

21. Altezza utile di piano (Hp):

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente (Hmi).

22. Distanza dalle strade (Ds):

Rappresenta la distanza, sul piano orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio e le strade pubbliche misurata dal limite del confine stradale. In assenza di confine stradale predefinito si assume come limite il margine esterno della carreggiata così come definito dal Codice della strada.

23. Distanza dai confini (Dc):

Rappresenta la distanza, sul piano orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e i limiti delle aree con destinazione pubblica.

24. Distanza dagli edifici (De):

Rappresenta la distanza tra le pareti finestrate, parzialmente o totalmente prospicienti, degli edifici anche nel caso di una sola parete finestrata.

25. Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) = SuL/St

La massima superficie utile lorda, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale.

26. Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) = SuL/Sf

Rappresenta il rapporto espresso in mq/mq fra la Superficie utile lorda edificabile per metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

27. Indice di fabbricabilità territoriale (It) = Vu/St

Il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq o ha di superficie territoriale.

28. Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = Vu/Sf

Il volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

29. Permeabilità dei suoli (P)

Quantità di superficie non occupata da costruzioni (anche sotto il suolo) e/o da perimetrazioni impermeabili. Si intende che le pavimentazioni alveolari posate a secco sono da considerare permeabili nella misura del 50%.

30. Superficie minima di intervento (Sm)

Rappresenta l'area minima della quale si deve disporre per eseguire un intervento urbanistico preventivo o diretto. Può essere stabilita dalle norme d'ambito o coincidere con la superficie degli ambiti territoriali del PSC. Negli ambiti consolidati rappresenta, sia per le aree edificate quanto per i lotti liberi, la superficie esistente, misurata sul terreno, alla data di adozione del PSC.

31. Rapporto di copertura (Rc) = Sq/Sf

E' il rapporto fra la superficie coperta (**Sq**) e la Sf e viene espresso in forma di numero puro o percentuale.

32. Densità arborea (A)

Numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata nel RUE. Si applica al suolo non occupato da costruzioni escludendo, quindi, la superficie coperta; per gli strumenti attuativi si applica alla Superficie Territoriale.

33. Densità arbustiva (Ar)

Numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata nel RUE. Si applica al suolo non occupato da costruzioni escludendo, quindi, la superficie coperta; per gli strumenti attuativi si applica alla Superficie Territoriale.

34. Volume utile del fabbricato: $(Vu) = SuL \times Hp$

E' dato dal prodotto della superficie utile lorda del fabbricato (SuL) per le rispettive altezze utili di piano (Hp).

35. Volume geometrico del fabbricato:

E' dato dal volume del fabbricato misurato vuoto per pieno.

36. Piano tecnico:

Nell'edilizia industriale, artigianale e terziaria in genere, è il piano dell'edificio, posto immediatamente al di sotto della copertura, destinato esclusivamente ad accogliere gli impianti tecnologici, e relative reti e canalizzazioni di distribuzione.

37. Soppalco:

Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che determina, al di sopra e al di sotto, due spazi fruibili, aventi un'altezza netta interna non inferiore a m. 1,80, e che interessa solo una porzione di vano o di uno spazio aperto coperto non superiore ad 1/3 della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.

Art.71 Usi ammessi

1. Le famiglie degli usi del territorio (classificate anche nella Parte II del RUE) sono raggruppate e articolate nelle seguenti categorie:

U1 Funzione abitativa

U1.1) Abitazioni private

U1.2) Abitazioni collettive

U2 Funzioni terziarie diffuse di piccola dimensione

U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150/250 mq

U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150/250 mq

U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150/250 mq e fino a 400 mq

U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150/250 mq e fino a 400 mq

U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq

U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona (Assicurazioni, Banche, Poste e simili)

U2.7) Artigianato di servizio e distributori carburante

U2.8) Artigianato di servizio alla casa

U2.9) Artigianato di servizio all'auto

U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante

U2.11) Produttivo laboratoriale = attività compatibili con la qualità urbana

U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq

U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U3 Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante

U3.1) Commercio al dettaglio alimentare (medio – piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare (medio – piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.3) Commercio al dettaglio alimentare (medio – grande) con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq

U3.4) Commercio al dettaglio non alimentare (medio – grande) con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq

U3.5) Commercio al dettaglio alimentare (grande) con superficie di vendita superiore a 1.500 mq

U3.6) Commercio al dettaglio non alimentare (grande) con superficie di vendita superiore a 1.500 mq

U3.7) Pubblici esercizi con superficie superiore a 400 mq

U3.8) Centri commerciali di vicinato con superficie superiore a 1.500 mq

U3.9) Centri commerciali con superficie superiore a 1.500 mq

U3.10) Ipermercati con superficie superiore a 4.500 mq

U3.11) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)

U3.12) Sale giochi di superficie superiore a 150 mq

U3.13) Ambienti all'aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante

U3.14) Artigianato di servizio a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici, di superficie superiore a 250 mq

- U3.15) Centri direzionali complessi, centri fieristici
- U3.16) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

- U4.1) Commercio all'ingrosso
- U4.2) Magazzini autonomi o connessi all'uso della presente funzione
- U4.3) Centri commerciali all'ingrosso
- U4.4) Aree industriali o artigianali attrezzate
- U4.5) Artigianato produttivo e industrie
- U4.6) Allevamenti intensivi di tipo zootecnico
- U4.7) Depositi a cielo aperto
- U4.8) Impianti di stoccaggio Rifiuti Solidi Urbani (RSU)

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

- U5.1) Scuole dell'infanzia, asili
- U5.2) Scuole dell'obbligo
- U5.3) Scuole superiori
- U5.4) Scuole professionali
- U5.5) Centri di formazione
- U5.6) Università e relative funzioni di servizio
- U5.7) Attrezzature per lo sport
- U5.8) Attrezzature per la ricreazione all'aperto
- U5.9) Attrezzature di interesse comune
- U5.10) Attrezzature religiose e relativi servizi
- U5.11) Attrezzature sociali e sanitarie ospedaliere
- U5.12) Poliambulatori
- U5.13) Attrezzature culturali
- U5.14) Sedi istituzionali
- U5.15) Carabinieri e forze dell'ordine
- U5.16) Parcheggi attrezzati
- U5.17) Attrezzature tecnologiche
- U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U5.20) Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici, canili cliniche veterinarie
- U5.21) Attrezzature cimiteriali

U6 Funzioni agricole

- U6.1) Attività agricole abitative (in favore degli operatori aventi titolo)
- U6.2) Attività aziendali strumentali, volte alla conduzione agraria dei suoli ed alle funzioni da essa derivanti, alla lavorazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, alla vendita dei prodotti aziendali
- U6.3) Allevamenti aziendali domestici
- U6.4) Allevamenti zootecnici non intensivi

U7 Funzioni turistico - ricettive

- U7.1) Strutture ricettive alberghiere
 - U7.1.1) Alberghi
 - U7.1.2) Residenze turistico – alberghiere
- U7.2) Strutture ricettive all'aria aperta
 - U7.2.1) Campeggi

- U7.2.2) Villaggi turistici
- U7.3) Strutture ricettive extra – alberghiere
 - U7.3.1) Case per ferie
 - U7.3.2) Ostelli
 - U7.3.3) Rifugi alpini
 - U7.3.4) Rifugi escursionistici
 - U7.3.5) Affittacamere
 - U7.3.6) Case e appartamenti per vacanza
- U7.4) Altre tipologie ricettive
 - U7.4.1) Appartamenti ammobiliati per usi turistici
 - U7.4.2) Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
 - U7.4.3) Aree attrezzate di sosta temporanea
 - U7.4.4) Attività saltuaria di alloggio e prima colazione
 - U7.4.5) Strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

Art.72 Tipologie di intervento

1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. (Allegato alla L.R. 31/2002)

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. (Allegato alla L.R. 31/2002)

3. RESTAURO SCIENTIFICO

Si definiscono "Interventi di restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- muraure portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono "Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (Allegato alla L.R. 31/2002). **Per questi interventi, sono consentite la riquadratura e lievi modifiche delle aperture esistenti sui soli prospetti retrostanti la via pubblica ed al solo scopo di garantire l'unitarietà prospettica; sui rimanenti prospetti (fronte strada e laterali) sono consentite solo lievi riquadrature delle aperture al solo scopo di garantire l'unitarietà prospettica. Al fine di non alterare i caratteri originari e tipologici dei fabbricati, le modifiche e le riquadrature, come sopra stabilite, dovranno essere eseguite garantendo proporzioni analoghe e riconducibili alle caratteristiche delle aperture esistenti prevalenti, rimanendo fissa la quota del davanzale. Non è consentito modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto. Non è ammessa l'eliminazione di elementi architettonici e decorativi rinvenibili e/o originari.**

5. RIPRISTINO TIPOLOGICO

Si definiscono "Interventi di ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

1. il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
2. il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
3. il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, **che ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.** Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per

l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

(Allegato alla L.R. 31/2002)

Per le unità edilizie con elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e configurazione originaria, sottoposte a ristrutturazione edilizia **vincolata** così come individuate sugli elaborati relativi, l'intervento prevede:

- il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi,
- le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi,
- il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale dell'unità edilizia,
- la demolizione delle parti incongrue.

7. NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono "Interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo non edificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume geometrico superiore al 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo non edificato.

8. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono "Interventi di ristrutturazione urbanistica", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9. DEMOLIZIONE

Si definiscono "Interventi di demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a

verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

10. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Si definiscono "Interventi di recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

11. SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

Si definiscono "Significativi movimenti di terra", i rilevanti movimenti morfologici del suolo, esterni agli ambiti soggetti al vincolo idrogeologico, non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti di profondità superiore a mt. 1 e per un'estensione superficiale superiore a mq 500.

12. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n° 11 del 06.04.1998, è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 22/4/98, ai fini di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, purché in conformità con quanto disposto dai successivi commi.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti oggetto del presente articolo, può essere effettuato autonomamente oppure nell'ambito di un intervento di recupero dell'intero edificio ed è consentito qualora gli edifici interessati siano serviti di tutte le opere di urbanizzazione e siano a prevalente destinazione residenziale.

Per edifici a prevalente destinazione residenziale si intendono quelli in cui il numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale è superiore al 50% delle unità immobiliari totali al netto di quelle riferite alle pertinenze.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti oggetto del presente articolo, sono riconducibili a interventi diretti di ristrutturazione edilizia onerosa; pertanto comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla superficie resa utilizzabile e ai sensi delle tabelle parametriche regionali.

E' ammessa inoltre, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione della eventuale quota di cessione di aree per urbanizzazione primaria, nel caso si verifichi l'impossibilità di realizzare le opere prescritte, oppure si riscontri inopportuna la loro realizzazione.

Il recupero volumetrico dei sottotetti esistenti è consentito, fermo restando il rispetto dei parametri di cui ai seguenti commi.

L'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media e' calcolata dividendo il volume della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.

Negli interventi edilizi di cui al presente articolo, potranno effettuarsi le aperture necessarie per assicurare il rispetto dei rapporti illuminanti mediante l'apertura

di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi; in caso di rapporto illuminante ottenuto esclusivamente mediante aperture a filo falda potrà essere pari o superiore a 1/16. Solo in tal caso è possibile derogare le disposizioni vigenti in materia di rapporti aereoilluminanti.

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno avvenire senza apportare alcuna modifica alle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero dei sottotetti dovranno inoltre prevedere idonee opere di isolamento termico ai fine del contenimento dei consumi energetici, nonché rispettare tutta la normativa vigente in materia di impianti tecnologici e di consumo energetico.

Art.73 Titoli abilitativi già rilasciati

1. I titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente RUE, le Denunce di inizio attività presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente RUE, anche in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziate e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, ovvero già approvati alla data di adozione del presente RUE, rimangono in vigore, qualora regolarmente convenzionati, per la durata indicata nella convenzione stipulata. Alla scadenza di tale termine gli immobili saranno assoggettati alle disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente RUE.

Art.74 Intervento diretto

1. L'attuazione del PSC, nelle zone del territorio comunale non inserite nel POC o sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni relative agli ambiti territoriali contenute nel PSC e nel presente RUE.

2. Gli interventi diretti inoltre sono sottoposti anche alle modalità e alle procedure del presente RUE.

3. Sono soggetti ad intervento diretto:

- le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e in quello rurale;
- l'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

Art.75 Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli ed in ambiti soggetti a POC

1. Negli ambiti per i quali il PSC prevede il ricorso al POC, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, previo titolo abilitativo, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) demolizione senza ricostruzione;
- d) ristrutturazione edilizia.

2. Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche negli ambiti pianificati attraverso POC che non ha assunto effetto di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, a seguito del termine di efficacia del piano qualora non sia stato approvato il piano attuativo o non si siano reiterati i vincoli secondo le modalità di legge.

Titolo VIII – Disciplina dell'attività edilizia

Art.76 Definizioni dei titoli abilitativi

1. Sono da ritenersi "titoli abilitativi" i seguenti atti:
 - Valutazione preventiva (Val. Prev.)
 - Autorizzazione amministrativa (A. A.)
 - Denuncia di inizio attività (Dia)
 - Permesso di costruire (PdC)
 - **Piano Urbanistico attuativo (PUA)**

Art.77 Esonero dai titoli abilitativi

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, 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;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art.78 Titolarità

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire, l'autorizzazione amministrativa e la valutazione preventiva ed a presentare la denuncia di inizio attività, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario (Legge 11/71) ed il concessionario di terre incolte (Legge 4.8.1978, n. 440), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il titolare di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali; il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- j) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni ed il singolo condomino, anche senza previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni. In tale ipotesi tuttavia, fermo restando quanto stabilito al comma 6 successivo, in caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, lo Sportello Unico potrà esigere il consenso degli stessi, attraverso la produzione di specifica deliberazione dell'assemblea condominiale.

2. In luogo del titolare possono richiedere il permesso di costruire e l'autorizzazione amministrativa e presentare la denuncia di inizio attività:

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

3. In tutti i casi comunque, la titolarità alla esecuzione delle opere edilizie potrà essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

4. È ammesso l'asservimento di terreno a scopo edificatorio, consistente in un accordo tra proprietari di aree contigue, aventi la stessa destinazione urbanistica e lo stesso indice di fabbricabilità, in forza del quale il proprietario di un'area "cede" una quota di superficie o cubatura edificabile sul proprio fondo per permettere all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione ovvero per realizzare una costruzione maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà. L'asservimento dovrà risultare da atto debitamente registrato e trascritto nei registri di pubblicità immobiliare.

Art.79 Valutazione preventiva

1. RICHIESTA (Val. Prev.)

Il proprietario di un immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

La richiesta deve essere accompagnata dagli elaborati di cui all'allegato.

2. RILASCIO (Val. Prev.)

La valutazione preventiva e' rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva o della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica e al RUE.

Il rilascio della valutazione preventiva e' subordinato al pagamento dei diritti di segreteria per spese così come determinati dall'Amministrazione Comunale.

Art.80 Autorizzazione amministrativa

1. Sono sottoposti al solo rilascio di autorizzazione amministrativa i seguenti interventi:

- l'esecuzione di opere di scavo su suolo pubblico;
- posa di insegne d'esercizio, cartelli pubblicitari, cartelli indicatori;
- abbattimento di alberi di alto fusto in centro abitato;
- occupazioni temporanee di suolo pubblico connesse all'attività edilizia;
- posa di vetrinette, targhe, vetrine, mostre, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, bacheche, luci, ecc. all'esterno degli edifici verso spazi pubblici e/o visibili da essi;
- opere di edilizia funeraria e cimiteriale senza creazione di volume geometrico;
- realizzazione di manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche, senza creazione di volume geometrico;
- posa di tende pensili sulle fronti esterne degli edifici;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- l'esecuzione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree interne al centro abitato, restando inteso che le opere non aventi tali caratteristiche non sono soggette ad alcun titolo abilitativo;
- installazione di antenne paraboliche per la ricezione di trasmissioni televisive satellitari, se collocate su edifici esistenti in zona storica individuati dagli strumenti di pianificazione; restando inteso che al di fuori di tali zone non occorre alcun titolo abilitativo;
- ogni altra opera riconducibile alle precedenti con il criterio dell'analogia.

2. La richiesta di autorizzazione amministrativa dovrà essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia utilizzando gli appositi stampati predisposti dal servizio.

3. La richiesta di autorizzazione dovrà rispettare le norme vigenti in materia di imposta sul bollo.

4. Nel caso di mancanza di parte della documentazione prescritta, il responsabile del procedimento fa richiesta scritta all'interessato di completamento della pratica, per una sola volta, entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.

5. Qualora sia verificata la necessità di acquisire i necessari pareri, in ordine alla specificità di ogni singola pratica, di competenza di altri uffici interni o esterni all'Amministrazione Comunale (nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge) e che non siano già stati allegati alla domanda, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta agli uffici ed enti interessati.

6. L'iter procedimentale della pratica decorre nuovamente dall'inizio a partire dalla data di presentazione della documentazione di completamento richiesta. Decorsi inutilmente 30 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

7. Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione amministrativa, ovvero dalla data di ricevimento di tutta la documentazione richiesta e/o necessaria ai sensi dei commi precedenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, decide in merito all'istanza dandone comunicazione scritta al richiedente.

8. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art.81 Denuncia di Inizio Attività (DIA)

1. Opere sottoposte a DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 25/11/2002 n° 31 e ai contenuti del RUE:

- gli interventi di manutenzione straordinaria;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di demolizione con esclusione dei centri storici e dei beni monumentali (ai sensi del D.Lgs. 42/2004) e testimoniali;
- gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, 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;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 e del RUE;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;

- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria (con riferimento al volume geometrico);
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici **posti** al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- **la realizzazione dei soli volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici posti al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;**
- le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera, **di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/02;**
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- **interventi di diminuzione, aumento e modifica di superficie utile lorda e/o di superficie complessiva contenuti all'interno del volume geometrico del fabbricato;**
- le opere pertinenziali che comportano la realizzazione di volumi geometrici con consistenza **non superiore al 20%** del volume geometrico dell'edificio principale **al quale sono asservite;**
- i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola così come definiti dal RUE.

Art.82 Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal RUE e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al RUE e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori, dell'impresa a cui s'intendono affidare i lavori e dalla data di fine lavori, ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori nel caso siano anticipati rispetto alla data indicata nel titolo abilitativo. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di 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 di inizio attività.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di

annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di 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 di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal RUE.

Art.83 Controllo delle opere

1. Il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di 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 rientra nei casi previsti dal RUE;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente 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, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Lo sportello unico verifica la corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, nonché la conformità dell'opera alle prescrizioni del RUE e della restante normativa vigente applicabile alla fattispecie. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato. Il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno

una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art.84 Permesso di Costruire (PdC)

1. GENERALITA' (PdC)

Il Permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad attività edilizia libere, ad autorizzazioni amministrative, alla denuncia di inizio attività.

Il permesso di costruire può essere:

- gratuito, nei casi previsti dalla legge;
- oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
- convenzionato;
- in deroga (ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002).

Art.85 Opere sottoposte a Permesso di Costruire (PdC)

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a Permesso di Costruire ai sensi dell'art.12 della Legge Regionale 25/11/2002 n° 31 e ai contenuti del RUE:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ripristino tipologico e restauro scientifico;
- gli interventi in deroga (ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002);
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- tutti i rimanenti interventi non obbligatoriamente sottoposti a DIA e ad autorizzazione amministrativa.

Art.86 Richiesta di documentazione (PdC)

1. La richiesta di Permesso di costruire, in bollo, deve essere inoltrato allo Sportello Unico per l'Edilizia, sulla base del modello appositamente predisposto.

2. Alla domanda devono essere allegati in duplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti specificati in allegato (Allegato 1 – Elenco indicativo dei documenti a corredo delle pratiche edilizie), nonché in numero congruo per i casi particolari in cui sia obbligatorio ottenere pareri o nulla-osta di enti diversi.

3. Gli elaborati cartografici a corredo della pratica edilizia dovranno essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e dovranno contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Art.87 Procedure di rilascio (PdC)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti.

2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento 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. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

Art.88 Caratteristiche ed efficacia (PdC)

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio.

2. L'inizio dei lavori deve essere comunicato su modulo appositamente predisposto e firmato dal Titolare, dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice.

3. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento.

4. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del Titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

6. Il permesso di costruire e' irrevocabile; esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

7. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti devono comunicare al Comune l'avvenuta modifica della titolarità allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà alla modifica nei propri registri della titolarità del Permesso di Costruire; su apposita richiesta (da effettuarsi in bollo e previo versamento dei dovuti Diritti di segreteria) lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascerà certificazione di avvenuta voltura.

Art.89 Deroghe (PdC)

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. 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, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dei relativi strumenti attuativi.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n.241.

Art.90 Controllo delle opere (PdC)

1. Il controllo delle opere soggette a Permesso di costruire è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori.

2. Il controllo deve riguardare almeno un Campione Percentuale (C.P.) del 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale di sottoporre a controllo tutte le opere soggette a permesso di costruire.

Art.91 PUA – Piano Urbanistico Attuativo

1. Il Piano **Urbanistico Attuativo** disciplina e conforma, in esecuzione alle previsioni del PSC, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio, mediante la definizione dettagliata dell'assetto di quest'ultimo. Le prescrizioni di POC possono essere modificate dal Piano **Urbanistico Attuativo**.

2. La formazione di Piano **Urbanistico Attuativo** è obbligatoria quando specificamente prescritta del PSC.

3. Gli elementi costitutivi del Piano **Urbanistico Attuativo** sono i seguenti:

a) Schema di convenzione, sottoscritto dai soggetti attuatori, nel caso di **piano urbanistico attuativo**, nella quale siano definiti:

- superficie territoriale dell'intervento;
- abitazioni ed altre unità immobiliari previste;
- superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
- delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento dei servizi, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- individuazione delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e individuazione dei soggetti cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione;
- corrispettivo delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali, da realizzarsi a cura del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;
- identificazione delle aree necessarie per le infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché per le altre dotazioni territoriali e le modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
- elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

- termini di inizio ed ultimazione delle opere, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali;
 - sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- b) documentazione di cui all'allegato specifico.
- La formazione dei Piani particolareggiati è avviata in riferimento alle priorità indicate dal POC.

Art.92 Determinazione del Campione Percentuale (C.P.)

1. La determinazione del Campione Percentuale (C.P.), della denuncia di inizio attività oppure del permesso di costruire, da sottoporre obbligatoriamente a verifica e controllo avverrà secondo criteri di casualità e con le seguenti modalità:

- si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (random number generator);
- l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore;
- all'inizio di ogni anno solare il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede all'estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri:
 - intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo presunto di pratiche edilizie che verranno presentate nel corso dell'anno di riferimento (determinato sulla base dei dati relativi all'anno precedente);
 - percentuale del campione: **20% (PdC), 30% (Dia)**;
 - seme generatore: n. dell'anno di riferimento.

I numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri del registro generale delle pratiche edilizie (denunce di inizio attività e permessi di costruire) dell'anno considerato da sottoporre obbligatoriamente a verifica.

2. La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifica determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia. Tale determinazione dovrà essere pubblicata sulle pagine web dello Sportello Unico dell'Edilizia all'interno del sito internet comunale ed all'Albo Pretorio Comunale per la durata dell'anno di riferimento).

3. All'atto della registrazione delle pratiche edilizie durante il corso dell'anno, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà ad apporre, sul frontespizio delle stesse, relativamente alle pratiche edilizie che faranno parte della serie numerica, la dicitura "pratica sottoposta a verifica obbligatoria in corso d'opera" e provvederà, all'atto della comunicazione dell'avvio del procedimento, ad informare di tale circostanza il titolare della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di Costruire.

Art.93 Mutamento della destinazione d'uso

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal RUE. Tali interventi sono normati dall'art.26 della Legge Regionale n° 31/2002 e succ. integrazioni.
2. La destinazione d'uso in atto e' quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
3. Non costituisce mutamento d'uso ed e' attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unita' immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unita' stessa e comunque compreso entro i 30 mq.
4. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
5. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso e' subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
6. Il mutamento di destinazione d'uso con opere e' soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale e' connesso.
7. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile e' soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
8. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale e' esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Titolo IX – Certificati di conformità edilizia e agibilità (CCEA)

Art.94 Generalità (CCEA)

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità (CCEA) attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato con permesso di costruire o presentato con denuncia di inizio attività, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Sono soggetti obbligatoriamente al certificato:
 - gli interventi di nuova costruzione;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia.
3. Per gli interventi di cui **al precedente comma 2**, il certificato dovrà essere riferito ad ogni singolo fabbricato.
4. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
5. Per gli interventi edilizi non compresi **nel precedente comma 2**, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa allo Sportello Unico dell'Edilizia entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
6. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione allo Sportello Unico dell'Edilizia di copia della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 €.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli articoli 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

Art.95 Procedimento per il rilascio (CCEA)

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, il soggetto interessato (titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa) presenta allo Sportello Unico dell'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sulla base della modulistica di cui all'allegato specifico.

2. La domanda è corredata:
 - dalla documentazione catastale;
 - dalla scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
3. Il responsabile del procedimento può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione Comunale o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma successivo, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
4. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 4, la conformità edilizia e agibilità s'intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva, opportunamente vidimata dallo Sportello Unico dell'Edilizia, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità.
6. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Art.96 Scheda tecnica descrittiva (CCEA)

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio, sia nei casi di opere eseguite con denuncia di inizio attività, sia nei casi di permesso di costruire, deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici obbligatori delle opere edilizie, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti tecnici obbligatori riportati nell'Allegato al presente Regolamento.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
3. 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.
4. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.

5. I modelli di scheda tecnica descrittiva da utilizzare sono solo quelli allegati al presente RUE. La documentazione da allegare alla scheda tecnica è precisata nello stesso Allegato.

Art.97 Dichiarazione di alloggio antigienico o inabitabile, utilizzo di immobili privi di abitabilità, servizi indispensabili degli edifici

1. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite proprio provvedimento, 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.

2. Un alloggio è da ritenersi antigienico quando si presenta privo di servizi igienici propri incorporati nell'alloggio stesso; oppure quando presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione; oppure, infine, quando presenta requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti, rispetto a quanto prescritto dai requisiti cogenti R.C. 3.6 "Illuminamento naturale" e R.C. 3.10 "Ventilazione", riportati in allegato al presente Regolamento.

3. La dichiarazione di alloggio antigienico viene emanata con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, previa certificazione dell'Autorità Sanitaria ed accertamento tecnico.

4. Un alloggio dichiarato antigienico, a meno che gli interventi da effettuarsi siano tali da rendere comunque possibile la permanenza in esso degli occupanti, deve essere sgomberato con Ordinanza Sindacale e non può essere rioccupato se non dopo che l'Autorità Sanitaria ne abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità e comunque a seguito di ulteriore provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

5. Per i fabbricati esistenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può dichiarare inabitabile, mediante l'emanazione di proprio provvedimento dirigenziale, un alloggio, un locale o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio o locale improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie e/o volume, rispetto a quanto prescritto dal requisito cogente R.C. 7.2 "Disponibilità di spazi minimi";
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione, rispetto a quanto prescritto dai requisiti cogenti R.C. 3.6 "Illuminamento naturale" e R.C. 3.10 "Ventilazione", riportati in allegato al presente Regolamento;
- mancata disponibilità di impianti e/o servizi tecnologici essenziali, come definiti al comma 8 successivo;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

6. Fermo quanto stabilito dal precedente comma, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, previa certificazione dell'Autorità Sanitaria, può dichiarare inabitabile un alloggio o un locale in genere o parte di esso per motivi di igiene.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con Ordinanza Sindacale e non potrà essere rioccupato se non dopo l'avvenuta esecuzione delle opere edilizie necessarie a rimuovere le cause di inabitabilità, che dovranno essere specificate nell'atto di dichiarazione di inabitabilità e rilascio di nuovo certificato di conformità edilizia o presentazione di denuncia di inizio attività, nel rispetto delle procedure amministrative previste dal presente Regolamento.

7. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito od oneroso, un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 507/1999, comma 51.

8. Per le unità immobiliari di cui sopra, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità.

Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne indicherà le ragioni, nonché, sentita eventualmente l'Autorità Sanitaria, i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

9. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi ed impianti fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile;
- energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque reflue, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle cose e delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dagli incendi.

Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dal requisito tecnico cogente R.C.7.3 "Dotazioni impiantistiche minime", riportato in Allegato al presente Regolamento.

Art.98 Requisiti minimi per l'abitabilità degli alloggi

1. Nell'edilizia residenziale, anche ai fini della dichiarazione di alloggio abitabile, per ogni abitante, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi 4 abitanti, e di mq 10,00 per ciascuno dei

¹ Si veda l'articolo 70 del D.Lgs. n. 507/1999 "Depenalizzazione de reati minori e riforma del sistema sanzionatorio".

successivi. Inoltre ogni unità di abitazione, anche per i monolocali, deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo.

2. Per essere abitabili o agibili i locali abitativi non possono avere una superficie inferiore a:

- mq 14, se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- mq 9, se si tratta di camere da letto singole;
- ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno mq 14;
- per le nuove edificazioni ogni alloggio destinato alla residenza, con esclusione per le attività turistico-ricettive, deve essere dotato di almeno una camera da letto di mq 14.

3. Tutti gli altri locali abitativi non possono misurare meno di mq 9,00, salvo i locali per servizi ed accessori.

4. Ferme restando le disposizioni dei commi che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza, sono fissati, ai sensi del D.M. 5.7.1975, come segue:

- monostanza per una persona, mq 28 comprensiva dei servizi.
- monostanza per due persone, mq 38 comprensiva dei servizi.

5. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 2,00 in corrispondenza delle zone attrezzate. I pavimenti dovranno essere impermeabili.

6. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo. Queste possono essere anche prive di illuminazione ed aerazione diretta purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con un'apertura minima di mq 4.

7. Nel caso di soggiorno-cucina, la superficie minima di questo dovrà essere incrementata di mq 3,00.

8. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale per servizi igienici, di superficie minima di mq 4, provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, W.C. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 2,00.

9. Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno.

10. Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo, nel caso di un unico bagno, questo non dovrà avere accesso dai locali destinati a camera da letto.

11. Per gli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione di quelli esistenti i servizi igienici devono soddisfare i requisiti di cui al D.M. 14.6.1989 n.236.

Titolo X – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP)

Art.99 Definizione e compiti (CQAP)

1. Ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31 e dell'articolo 148 del Decreto Legislativo 24 gennaio 2004, n° 42 è istituita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, che è l'organo ordinario di consulenza dello Sportello Unico dell'Edilizia cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia:

- di interventi di trasformazione del territorio, anche di iniziativa pubblica, ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale (parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche (di cui all'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004);
- di interventi di restauro scientifico, oltre che di abbattimento di barriere architettoniche—su edifici nei confronti dei quali le previsioni degli strumenti urbanistici prescrivono tale categoria di intervento edilizio; **sono esclusi dal parere della Commissione gli interventi eseguiti su edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", in quanto già soggetti al parere vincolante e non modificabile del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;**
- di adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori in relazione ad illeciti edilizi nei casi previsti dalla L.R. 23/2004;

2. La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione. Non possono far parte della Commissione, a nessun titolo, gli organi politici delle Amministrazioni Comunali afferenti la Comunità Montana val Tidone e gli organi politici della stessa.

3. I pareri della Commissione sono espressi sulla base della documentazione di cui all'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31) in merito ai seguenti punti:

- compatibilità dell'intervento di trasformazione proposto con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali;
- aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale;

4. Il parere della Commissione, obbligatorio ma non vincolante, costituisce la base per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

5. Il parere della Commissione non potrà riguardare, in nessun caso, la verifica della conformità del progetto alla disciplina urbanistico-edilizia, il quale spetta invece, in via esclusiva, al funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia responsabile del procedimento; esso non costituisce altresì presunzione di

emissione o negazione del provvedimento comunale, che è riservato esclusivamente al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Art.100 Composizione e nomina (CQAP)

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n° 5 componenti aventi le caratteristiche di cui all'allegato alla delibera di Giunta Regionale n° 1676 del 20 ottobre 2008.

Art.101 Funzionamento (CQAP)

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio si riunisce presso la sede municipale. La commissione, nella prima seduta di insediamento, nomina il Presidente scelto tra i componenti della Commissione stessa.

2. La convocazione, con specificazione della data ed orario della prima convocazione e data e ora della seconda convocazione, deve essere comunicata per iscritto o via fax dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. E' inoltre possibile la convocazione della Commissione da parte del Presidente durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano però presenti tutti i componenti e che tale convocazione venga iscritta a verbale.

3. La comunicazione di convocazione non contiene alcun ordine del giorno. L'effettivo ordine del giorno trattato nella seduta, che indica le pratiche che saranno sottoposte all'esame della Commissione, verrà consegnato ai componenti all'inizio della seduta stessa.

4. Alle sedute della Commissione partecipa, obbligatoriamente, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento di ogni singola pratica iscritta all'ordine del giorno.

5. Le riunioni della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio sono valide se interviene la maggioranza dei componenti. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione a cura del Presidente della Commissione.

6. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dai responsabili del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

7. Il responsabile del procedimento relaziona obbligatoriamente prima della espressione del parere della Commissione, su ciascuna pratica posta all'ordine del giorno, esponendo le proprie valutazioni.

8. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli atti, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle pratiche allo Sportello Unico dell'Edilizia. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento procede in assenza di questo e formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, precisando

il mancato parere al Sindaco ed al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

9. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- necessità di sopralluogo.

10. I progettisti invitati dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.

11. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

12. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta.

13. Il Presidente, ogniqualvolta lo ritenga necessario, può chiamare a prendere parte alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, oltre ai soggetti sopra richiamati, i funzionari di altri servizi comunali interessati, per ragioni d'ufficio, a particolari problemi e anche, quando l'esame di questioni di speciale natura ed importanza lo consigli, funzionari di altri enti od uffici, o professionisti particolarmente esperti.

14. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime al responsabile del procedimento pareri per i casi previsti dal presente Regolamento, ma comunque di natura esclusivamente consultiva e pertanto non vincolanti in alcun modo né per il responsabile del procedimento ai fini della sua istruttoria, né per il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ai fini dell'adozione del provvedimento finale.

15. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.

16. I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque, in qualunque modo, interessati. La partecipazione al voto su una **opera edilizia** costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. I Commissari interessati debbono essi stessi, sotto la propria responsabilità, farne dichiarazione al momento dell'esame dei progetti. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale, su segnalazione del Presidente, e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

17. Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e da un componente scelto a turno; esso deve indicare i pareri espressi su ogni singola pratica iscritta all'Ordine del Giorno e contenere, nel caso di pareri contrari o condizionati, la motivazione, almeno in forma sommaria ed il testo della condizione espressa.

18. Il Presidente appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta deldalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.

Art.102 Dichiarazione di indirizzi (CQAP)

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio all'atto del suo insediamento, nella sua prima seduta, prima dell'inizio dell'attività consultiva, può redigere, un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento, denominato "Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica ed urbana", illustra i criteri ed i metodi di lavoro che la Commissione adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi. La Dichiarazione, che potrà essere assunta anche a maggioranza dei componenti, dovrà riguardare modalità, tempi, procedure ed aspetti tecnici, nei limiti di legge e del presente Regolamento, che dovranno regolare i lavori della Commissione stessa. Con apposita seduta preliminare, pertanto, la Commissione sarà tenuta a stilare gli orientamenti sopracitati.

2. Gli obiettivi della Dichiarazione di Indirizzi della Commissione dovranno essere tesi a:

- contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- contribuire a sviluppare la consapevolezza che ogni intervento è un progetto di trasformazione del contesto e un contributo alla trasformazione del territorio; in quest'ottica tutte le parti della città, pur nelle specifiche diversità, zone storiche, rurali, produttive, residenziali ecc. hanno pari dignità e il progetto, pur esaltandone i valori specifici, non dovrà perdere di vista la complessità della trasformazione urbana.

3. La giunta Comunale, con specifica deliberazione, prende atto della Dichiarazione di Indirizzi approvata dalla Commissione e provvede a darne conoscenza mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 30 giorni e mediante pubblicazione sulle pagine web dello Sportello stesso, all'interno del sito internet comunale.

Titolo XI – Autorizzazione paesaggistica (a. paes.)

Art.103 Disciplina dell'autorizzazione paesaggistica

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica.

2. L'autorizzazione paesaggistica deve essere sostenuta da un'adeguata motivazione, anche quando consista in un provvedimento positivo. Funzione della motivazione è quella di permettere alla Soprintendenza, nell'ambito del proprio potere di annullamento dell'autorizzazione, la ricostruzione dell'iter logico seguito dallo Sportello Unico in ordine al giudizio di compatibilità del progetto proposto con la tutela dei luoghi.

3. Il contenuto della motivazione è costituito dalla verifica di conformità alla pianificazione paesistica oltre che dalla valutazione in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici dell'intervento ed al suo inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

4. L'esame dell'intervento proposto deve essere effettuato prendendo in considerazione il progetto nella sua globalità.

5. E' facoltà del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel rilasciare l'autorizzazione, introdurre nel provvedimento puntuali prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali effetti negativi dell'intervento proposto sul contesto ambientale e paesaggistico.

6. L'autorizzazione paesaggistica costituisce un provvedimento autonomo rispetto al titolo abilitativo alla esecuzione delle opere edilizie e deve essere pertanto richiesta autonomamente prima della richiesta del permesso o della presentazione della denuncia di inizio attività o comunque contestualmente.

7. L'autorizzazione paesaggistica è richiesta e rilasciata in base alle procedure previste dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Titolo XII– Contributo di costruzione

Art.104 Generalità

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui **all'art. 107**, della presente Parte, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività e' tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione e' quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

Art.105 Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi e con le modalità **fissati dalla Regione**.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.

Art.106 Costo di costruzione

1. La quota di contributo commisurato al costo di costruzione è corrisposta secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con apposita deliberazione.

Art.107 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto **nei casi previsti** della L.R. 31/2002.

2. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati attraverso una convenzione con il Comune.

3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Titolo XIII– Requisiti tecnici delle opere edilizie

Art.108 Organismo abitativo e relazioni funzionali

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:
- unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
 - spazi chiusi non residenziali;
 - spazi chiusi ad uso comune;
 - spazi aperti ad uso comune;
 - spazi chiusi di circolazione e collegamento;
 - spazi aperti di circolazione e collegamento;
 - spazi di servizio.

3. Le interrelazioni funzionali degli spazi sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella figura seguente.

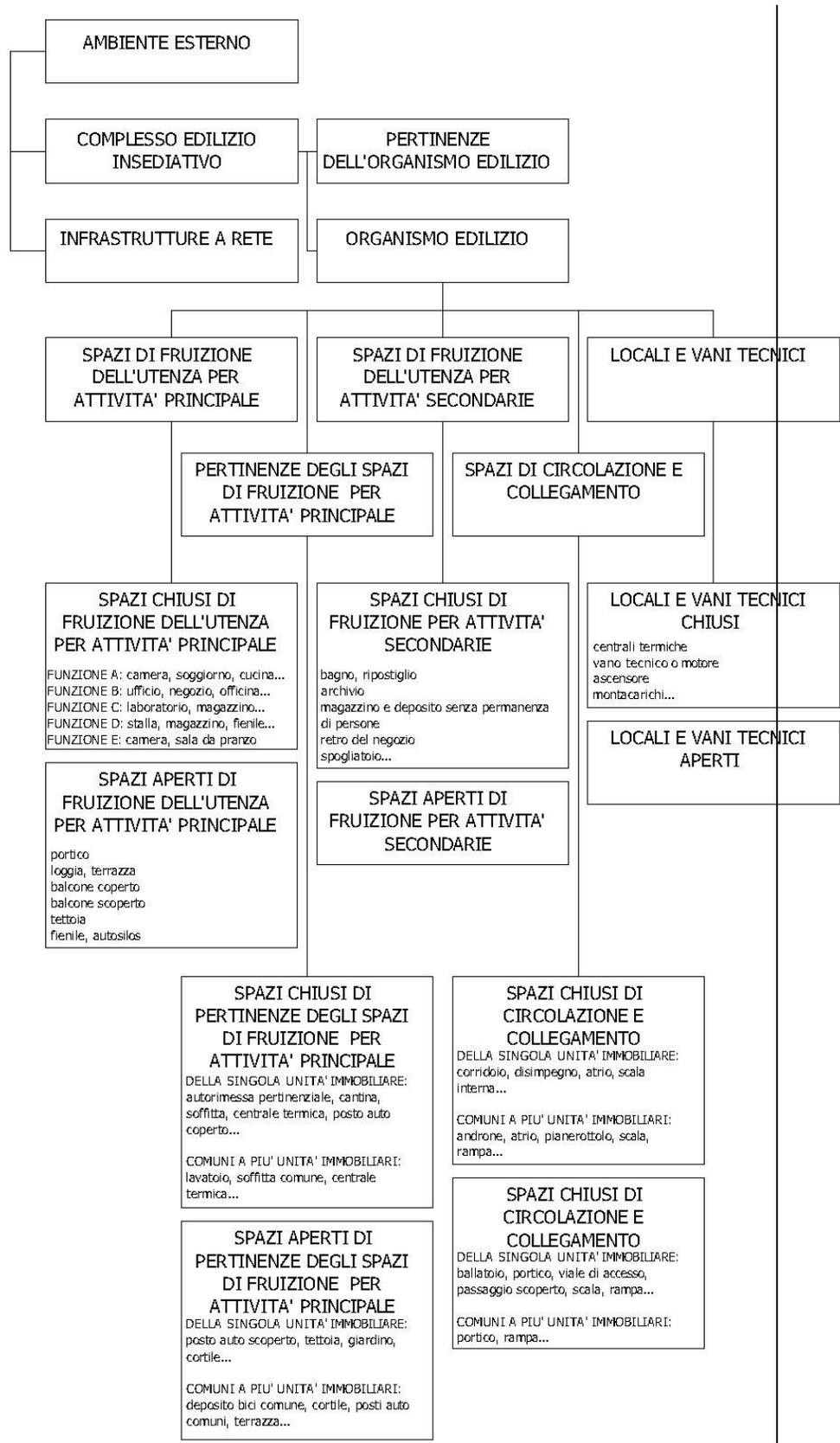
Art.109 Requisiti

1. Gli interventi edilizi normati dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. Essi sono raggruppati in famiglie in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta un'ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature", come sotto riportato:

- resistenza meccanica e stabilità;
- sicurezza in caso di incendio;
- benessere ambientale;
- sicurezza nell'impiego;
- protezione contro il rumore;
- risparmio energetico;
- fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



Art.110 Contenuti del requisito

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
 - la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
 - la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.

2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti, le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:
 - **A)** - funzione abitativa;
 - **B)** - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi 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), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - **D)** - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - **E)** - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.

4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore, nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

Art.111 Requisiti e tipo di intervento

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - mutamento di destinazione d'uso;
 - cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso.

2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica **allegata al progetto**, quali requisiti, cogenti e raccomandati, siano interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente Regolamento Edilizio, vengano presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali.

4. I requisiti delle opere edilizie sono quelli definiti dalla deliberazione della Giunta Regionale 28.02.95, n.593 e successive modifiche ed integrazioni. Le disposizioni regionali in ordine ai requisiti delle opere edilizie, eventualmente introdotte successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, sono da intendersi immediatamente applicabili, senza necessità di espresso recepimento nel regolamento medesimo.

Art.112 Requisiti definiti da norme nazionali

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro all'ufficio pubblico competente.

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

Titolo XIV– Titolo integrativo

Art.113 Norma integrativa

1. Per quanto attiene a tutti gli aspetti non direttamente trattati nel presente regolamento si rimanda **alle varie normative di riferimento e di settore (es: risparmio energetico, sismica, impianti, elettrodotti, sicurezza nei luoghi di lavoro, ecc.)**.