



# COMUNE DI CARDEDU

## PROVINCIA D'OGLIASTRA

# ADEGUAMENTO DEL P.U.C. AL P.P.R. ED AL P.A.I.

Elaborato: 4.4.1.R  
Regolamento edilizio



### Procedura di approvazione

Delibera di adozione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Delibera di approvazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Verifiche \_\_\_\_\_

### L'Amministrazione

Il Commissario ad Acta  
Ing. Carla Sanna

Il Sindaco  
Dott. Giambeppe Boi

### PROGETTISTA

Ing. Giovanni Mascia

### COLLABORATORI INTERNI

Geom. Paola Lorrari

### UFFICIO DI PIANO

Dott. Geologo Fausto Pani  
Arch. Andrea Gillone  
Centro Ricerche Sull'Economia (CRES)  
Dott. Agronomo Paolo Callioni  
Dott. Fabio Nieddu

STUDIO DI COMPATIBILITA'  
IDRAULICA, GEOLOGICA E  
GEOTECNICA AI SENSI  
DELL'ART. 8 COMMA 2  
Dott. Geologo Fausto Pani  
Ing. Italo Frau

V.A.S. - V.I.N.C.A.  
Dott. Geologo Patrizia Fara

## INDICE

### **PARTE I GENERALITÀ.....3**

CAPITOLO 1.01	DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
<i>Articolo 1</i>	<i>Acronimi .....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 2</i>	<i>Contenuto del Regolamento Edilizio .....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 3</i>	<i>Osservanza del regolamento edilizio.....</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 4</i>	<i>Osservanza delle leggi e dei regolamenti, e rimandi ad essi.....</i>	<i>4</i>
CAPITOLO 1.02	DEFINIZIONI.....	6
<i>Articolo 5</i>	<i>Responsabile del Procedimento (RP).....</i>	<i>6</i>
<i>Articolo 6</i>	<i>Responsabile del Provvedimento (RPv).....</i>	<i>6</i>
<i>Articolo 7</i>	<i>Superfici .....</i>	<i>6</i>
<i>Articolo 8</i>	<i>Rapporto di Copertura.....</i>	<i>7</i>
<i>Articolo 9</i>	<i>Sagoma .....</i>	<i>8</i>
<i>Articolo 10</i>	<i>Piano di un edificio.....</i>	<i>8</i>
<i>Articolo 11</i>	<i>Altezze.....</i>	<i>8</i>
<i>Articolo 12</i>	<i>Volume.....</i>	<i>9</i>
<i>Articolo 13</i>	<i>Distanze .....</i>	<i>9</i>
<i>Articolo 14</i>	<i>Parametri urbanistici .....</i>	<i>9</i>
<i>Articolo 15</i>	<i>Comparto .....</i>	<i>10</i>
<i>Articolo 16</i>	<i>Superficie di urbanizzazione .....</i>	<i>10</i>
<i>Articolo 17</i>	<i>Superficie minima d'intervento .....</i>	<i>11</i>
<i>Articolo 18</i>	<i>Piano attuativo.....</i>	<i>11</i>
<i>Articolo 19</i>	<i>Lotto Urbanistico.....</i>	<i>11</i>

### **PARTE II PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI ..... 12**

CAPITOLO 2.01	PERMESSO DI COSTRUIRE (PC) .....	12
<i>Articolo 20</i>	<i>Oggetto .....</i>	<i>12</i>
<i>Articolo 21</i>	<i>Soggetti aventi titolo a richiedere il PC e documentazione occorrente.....</i>	<i>13</i>
<i>Articolo 22</i>	<i>Richiesta e documentazione .....</i>	<i>14</i>
<i>Articolo 23</i>	<i>Procedure per il controllo dei progetti .....</i>	<i>18</i>
<i>Articolo 24</i>	<i>Atto di PC .....</i>	<i>19</i>
<i>Articolo 25</i>	<i>Ritiro del PC.....</i>	<i>21</i>
<i>Articolo 26</i>	<i>Oneri per il rilascio delle PC. Esenzioni.....</i>	<i>22</i>
<i>Articolo 27</i>	<i>Ritardato o omesso versamento del contributo di PC.....</i>	<i>24</i>
<i>Articolo 28</i>	<i>Durata, decadenza e annullamento.....</i>	<i>24</i>
CAPITOLO 2.02	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) .....	25
<i>Articolo 29</i>	<i>Segnalazione certificata di inizio attività .....</i>	<i>25</i>
CAPITOLO 2.03	INTERVENTI ESEGUIBILI SENZA TITOLO ABILITATIVO.....	26
<i>Articolo 30</i>	<i>Interventi eseguibili senza titolo abilitativo .....</i>	<i>26</i>
CAPITOLO 2.04	PIANI ATTUATIVI .....	26
<i>Articolo 31</i>	<i>Definizione .....</i>	<i>26</i>
<i>Articolo 32</i>	<i>Piani attuativi di iniziativa privata. Richiesta.....</i>	<i>27</i>
<i>Articolo 33</i>	<i>Documenti da richiedere ad organi diversi, qualora occorrenti per disposizione di legge: .....</i>	<i>31</i>
<i>Articolo 34</i>	<i>Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 35</i>	<i>Approvazione .....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 36</i>	<i>Trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione.....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 37</i>	<i>Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione .....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 38</i>	<i>Lottizzazione d'ufficio.....</i>	<i>33</i>
<i>Articolo 39</i>	<i>Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate .....</i>	<i>34</i>

CAPITOLO 2.05	DISPOSIZIONI VARIE .....	34
<i>Articolo 40</i>	<i>Volture .....</i>	34
<i>Articolo 41</i>	<i>Pubblicità dei PC e SCIA .....</i>	34
<i>Articolo 42</i>	<i>Opere pubbliche .....</i>	34
<i>Articolo 43</i>	<i>Varianti ai progetti .....</i>	35
<b>PARTE III</b>	<b>PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>35</b>
CAPITOLO 3.01	ESECUZIONE DEI LAVORI .....	35
<i>Articolo 44</i>	<i>Punti fissi di linea e di livello .....</i>	35
<i>Articolo 45</i>	<i>Comunicazione di inizio dei lavori .....</i>	36
<b>PARTE IV</b>	<b>NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>36</b>
CAPITOLO 4.01	ESECUZIONE DEI LAVORI .....	36
<i>Articolo 46</i>	<i>Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....</i>	36
<i>Articolo 47</i>	<i>Condizione del cantiere .....</i>	37
<i>Articolo 48</i>	<i>Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....</i>	38
<i>Articolo 49</i>	<i>Interruzione ed ultimazione dei lavori .....</i>	38
<i>Articolo 50</i>	<i>Occupazione del suolo pubblico .....</i>	38
<b>PARTE V</b>	<b>CONCLUSIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>39</b>
CAPITOLO 5.01	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	39
<i>Articolo 51</i>	<i>Procedure per la comunicazione di fine lavori .....</i>	39
<i>Articolo 52</i>	<i>Procedure per il rilascio del certificato di agibilità .....</i>	39
<i>Articolo 53</i>	<i>Sospensione uso fabbricato e dichiarazione di inagibilità .....</i>	41
<b>PARTE VI</b>	<b>VIGILANZA EDILIZIA .....</b>	<b>42</b>
CAPITOLO 6.01	VERIFICHE E SANZIONI .....	42
<i>Articolo 54</i>	<i>È recepito l'art. 14 della L.R. n. 23/1985 come sostituito dall'art. 8 della L.R. 23/04/2015 n. 8 .....</i>	42
<i>Articolo 55</i>	<i>È recepito l'art. 6 della L.R. n. 23/1985 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 23/04/2015 n. 8. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali." .....</i>	42
<i>Articolo 56</i>	<i>Opere eseguite in assenza di PC, in totale difformità o con variazioni essenziali. È recepito l'art. 6 della L.R. n. 23/1985 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 23/04/2015 n. 8 .....</i>	42
<i>Articolo 57</i>	<i>Opere eseguite in parziale difformità del PC .....</i>	42
<i>Articolo 58</i>	<i>Demolizione di opere abusive da parte di imprese .....</i>	42
<i>Articolo 59</i>	<i>Sanatorie di opere abusive .....</i>	43
<i>Articolo 60</i>	<i>Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia .....</i>	43
<i>Articolo 61</i>	<i>Responsabilità .....</i>	43
<i>Articolo 62</i>	<i>Tolleranze .....</i>	44
<i>Articolo 63</i>	<i>Prescrizione di abusi edilizi minori .....</i>	44
<b>PARTE VII</b>	<b>PROGETTAZIONE OPERE .....</b>	<b>45</b>
CAPITOLO 7.01	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA ABITATIVA .....	45
<i>Articolo 64</i>	<i>Volume edilizio .....</i>	45
<i>Articolo 65</i>	<i>Scale ed ascensori .....</i>	45
<i>Articolo 66</i>	<i>Condizioni di abitabilità dei servizi igienici .....</i>	45
<i>Articolo 67</i>	<i>Illuminazione e ventilazione dei locali. ....</i>	46

## **Parte I                    GENERALITÀ**

### **Capitolo 1.01            Disposizioni generali**

#### Articolo 1            Acronimi

Nel prosieguo del presente Regolamento Edilizio si adotteranno i seguenti acronimi:

- CIL: Comunicazione di Inizio Lavori;
- DL: Direttore dei Lavori;
- LR: Legge Regionale;
- NTA: Norme Tecniche di Attuazione;
- NTC: Norme Tecniche per le Costruzioni;
- P: Progettista;
- PC: Permesso di Costruire;
- PUC: Piano Urbanistico Comunale;
- RE: Regolamento Edilizio;
- RP: Responsabile del Procedimento;
- RUT: Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- SUAP: Sportello Unico Attività Produttive;
- VIA: valutazione di Impatto Ambientale.

#### Articolo 2            Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente RE ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia diretta ovvero di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il RE contiene le norme attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.

Il RE si applica all'intero territorio comunale.

In particolare il RE definisce:

- il procedimento relativo al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e del certificato di agibilità;
- i termini e le modalità di adempimento alle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;

- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

#### Articolo 3 Osservanza del regolamento edilizio

Per gli effetti dell'art.29 del D.P.R. 380/2001, e per quanto disposto dell'art. 3 della LR 8/2015, il titolare del PC, il DL e il costruttore, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PUC nonché, unitamente al DL, a quelle del PC e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il DL non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al PC, il DL deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente o responsabile.

In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il DL, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA, DIA ovvero CIL, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di accompagnamento alla DIA ovvero alla CIL, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Per ogni altra prescrizione si rimanda al succitato art. 3 della L.R. 8/2015.

#### Articolo 4 Osservanza delle leggi e dei regolamenti, e rimandi ad essi

Per quanto non previsto dal RE si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione del PUC, nonché le norme, relative ad altri regolamenti comunali.

In particolare si rimanda al disposto delle predette disposizioni cogenti per quanto riguarda la definizione di:

- Tipologie di intervento (nuova costruzione, manutenzioni, ecc.);
- Nuova costruzione, demolizione e ampliamento di manufatti edilizi;
- Destinazioni d'uso e relativi mutamenti;
- Titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie e rispettivi titolarità, durata, decadenza, annullamento, proroga, voltura;
- SUAP;
- Aree e immobili vincolati;
- Oneri per il rilascio del PC;
- Garanzie;
- Varianti al progetto approvato, anche in corso d'opera;
- Opere pubbliche di iniziativa comunale;
- Certificato di abitabilità;
- Certificato di agibilità;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Dichiarazione di inagibilità;
- Autorizzazione paesaggistica;
- Compatibilità geologica e geotecnica;
- Compatibilità idraulica;
- Requisiti per la sicurezza;
- Pertinenze;
- Distacchi tra i fabbricati;
- Allineamenti;
- Manufatti amovibili e spostabili;
- Manufatti precari;
- Requisiti di carattere termico;
- Requisiti di carattere acustico;
- Requisiti di aerazione e illuminazione;
- Tolleranze.

## Capitolo 1.02 Definizioni

### Articolo 5 Responsabile del Procedimento (RP)

Il RP è colui al quale, il dirigente dell'unità organizzativa, assegna la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente, l'adozione del provvedimento finale.

Il RP:

- a) valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione di provvedimento,
- b) accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari, e adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare, può chiedere il rilascio di dichiarazione e la rettifica di dichiarazioni o istanze erranee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici e ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;
- c) propone l'indizione o, avendone la competenza, indice le conferenze di servizi;
- d) cura le comunicazioni, le pubblicazioni e le modificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;
- e) adotta, ove ne abbia la competenza, il provvedimento finale, ovvero trasmette gli atti all'organo competente per l'adozione.

### Articolo 6 Responsabile del Provvedimento (RPv)

Il RPv è colui che adotta il provvedimento finale nei confronti del destinatario del provvedimento stesso. Può coincidere con il RP.

### Articolo 7 Superfici

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in:

- Superficie Utile (Su)
- Superficie Non Residenziale (Snr)
- Superficie complessiva (Sc)

**Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

**Superficie non residenziale (Snr):** s'intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte

e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di suo pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a mt 1,50.

**Superficie complessiva (Sc)** è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in

- Superficie utile (Sn)
- Superficie accessoria (Sa)
- Superficie totale (St)

**Superficie netta (Sn)**: è costituita 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 stesi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

**Superficie accessoria (Sa)**: s'intende 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.

**Superficie totale (St)**: è data da :  $St = Sn + 60\%Sa$ .

In generale:

**Superficie Lorda (Sl)**: è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

**Superficie coperta (Sq)**: è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Non si computano: balconi aperti, pensiline d'ingresso di profondità non superiore a m 2,00, cornicioni e grondaie; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine a vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle norme; piani di carico in zona produttiva e tettoie.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

## Articolo 8      Rapporto di Copertura

E' il rapporto calcolato in percentuale fra la superficie coperta (Sq) e la superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.



Articolo 9 Sagoma

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-window, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a mt 2,00) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Articolo 10 Piano di un edificio

- a) **Piano di un edificio:** si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- b) **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 terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.
- c) **Piano seminterrato:** si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a mt. 0.80 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- d) **Piano pilotis:** si definisce piano pilotis il piano di un edificio di altezza compresa tra i mt. 2.40 e i mt. 2.60 la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all'aperto e percorsi pedonali per almeno il 75%. Non sono ammesse delimitazione della superficie del piano pilotis, ad eccezione della delimitazione del perimetro esterno mediante recinzione di altezza max 1,50 di cui almeno mt. 0,75 ad aria passante.
- e) **Piano fuori terra o piano terra:** si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- f) **Soppalco:** s'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco, che deve essere frontalmente aperto, non deve superare il 25% della superficie del vano su cui insiste, esclusa la scala.

Articolo 11 Altezze

- a) **Altezza utile degli ambienti (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli ambienti aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli ambienti con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal

rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

- b) **Altezza dei piani ( $H_p$ ):** è 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'estradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- c) **Altezza delle fronti ( $H_f$ ):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $Su$ ;
  - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 35%);
  - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 35%);
  - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a 1.20 m (per gli edifici con copertura piana);
- d) **Altezza massima ( $H_m$ ):** E' la massima fra le  $h_f$  del fabbricato.

#### Articolo 12      Volume

**Volume utile ( $vu$ ):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

#### Articolo 13      Distanze

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a 2,00 m.

Potranno essere detratte dal computo delle distanze le scale esterne aperte, a condizione che non sporgano dal filo esterno dell'edificio per più di 2,00 m e non siano incassate nell'edificio per più di 1,50 m.

Distanza dai confini di proprietà o di zona ( $D_1$ ): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale;

Distanza tra edifici ( $D_2$ ): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti;

#### Articolo 14      Parametri urbanistici

- a) **Superficie territoriale ( $St$ ):** porzione di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree occorrenti per le urbanizzazioni primaria e secondaria

- b) **Superficie fondiaria (Sf):** parte di area edificatoria residua che risulterà come differenza tra la superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- c) **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq)
- d) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

#### Articolo 15      Comparto

E' un ambito nel quale l'attuazione del PUC richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

#### Articolo 16      Superficie di urbanizzazione

Attiene alle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le prime individuano la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali o veicolari pubbliche;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- c) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e di pubblica illuminazione, del gas, del metano e telefonica,

Le seconde individuano la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola primaria e secondaria;
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercato civico, religiose e sportive);
- e) aree verdi di quartiere;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

#### Articolo 17 Superficie minima d'intervento

Definisce, se prevista, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal PUC o definita parametricamente.

#### Articolo 18 Piano attuativo

E' lo strumento col quale sono messe in atto le previsioni del PUC, nei casi previsti per legge o per particolari prescrizioni dello stesso PUC, o quando occorre definire o ridefinire i caratteri urbanistici dell'insediamento.

Sono piani attuativi, ai sensi dell'art. 21 della LR 45/89: il piano particolareggiato, il piano per l'edilizia economica e popolare, il piano per gli insediamenti produttivi, i piani di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.

Sono Piani attuativi inoltre quelli indicati da normative di settore e quelli che assumono tale rilevanza attraverso gli strumenti della programmazione urbanistica concertata.

#### Articolo 19 Lotto Urbanistico

È l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico), alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale se la differenza con la superficie catastale supera il 5% ed è comprovata con idoneo titolo.

Il lotto urbanistico può concernere anche più proprietà, quando costituiscano una "unità d'intervento".

Il lotto urbanistico si ottiene dall'area totale considerata detraendo:

- le porzioni che, per vincoli di PUC o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Qualora la viabilità sia ceduta gratuitamente al Comune, può essere utilizzata ai fini volumetrici la superficie lorda.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento

dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia e la suddivisione in lotti che ne consegue non porti a contrasto con i parametri di zona.

## **Parte II                   PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Capitolo 2.01            PERMESSO DI COSTRUIRE (PC)**

#### Articolo 20      Oggetto

Il PC deve essere richiesta al RP per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad SCIA, DIA o CIL.

In particolare sono subordinati al rilascio della PC le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni totali o parziali di edifici esistenti;
- c) opere di ristrutturazione, di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali degli edifici, nei casi in cui l'entità dell'intervento non possa essere ricompresa tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero tra le opere di restauro e di risanamento conservativo;
- d) modifiche di destinazione d'uso totali o parziali degli edifici eseguite anche senza l'esecuzione di opere ove le stesse comportano aumento degli standard urbanistici;
- e) opere e costruzioni sotterranee nei casi in cui il volume sia computabile;
- f) realizzazione di chioschi permanenti, distributori di carburante e simili;
- g) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) su suoli pubblici o privati, sia da parte di privati che da società concessionarie;
- h) coperture pressostatiche di attrezzature ed impianti sportivi esistenti;
- i) ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, non è richiesta il PC, limitatamente alle opere ingiunte.

Il PC può essere:

- a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
- b) oneroso, secondo tempi e modalità fissati con deliberazione consiliare e dalla vigente legislazione;

- c) convenzionato.

Articolo 21      Soggetti aventi titolo a richiedere il PC e documentazione occorrente.

Hanno titolo a richiedere il PC di cui al precedente articolo 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;<sup>1</sup>
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;<sup>2</sup>
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.<sup>3</sup>
- 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 manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza,
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a tal fine ciò autorizzato per ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- h) 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.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;

---

<sup>1</sup> La superficie è il diritto reale temporaneo o perpetuo di costruire o mantenere una costruzione al di sopra o al di sotto del suolo altrui.

<sup>2</sup> Per enfiteusi s'intende il diritto reale di godere in perpetuo o per un tempo determinato di un fondo altrui con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo in denaro o in derrate.

<sup>3</sup> L'usufrutto è il diritto reale temporaneo a godere di una cosa altrui e se fruttifera di farne propri i frutti, con l'obbligo di conservarne la destinazione economica e di restituirla al proprietario.

- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Il titolo deve essere attestato dalla copia autentica dell'atto notarile.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di PC, potrà essere presentata una formale dichiarazione.

#### Articolo 22 Richiesta e documentazione

La richiesta di PC deve essere inoltrata dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.

La richiesta di PC e i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Alla richiesta di PC si allegano i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del/i richiedente/i il PC e del progettista.

Tutti gli elaborati, in triplice copia (fatta eccezione per la documentazione di cui al punto e), per la quale sarà sufficiente una copia), sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di mm 210 x 297 e devono 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. Deve inoltre essere lasciato uno spazio libero di dimensioni minime pari a mm 210 x 100 nella parte superiore del frontespizio di ogni elaborato per l'apposizione dei timbri.

I disegni dovranno essere redatti secondo i criteri UNI, con tratti decisi e ben definiti, le quote dovranno essere arrotondati allo 0 o al 5 (es.: 5,15 – 5,10 – 5,00 – 5,05).

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del PC relativamente al quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di PC dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alla singole elaborazioni.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente;
- b) estratto del PUC e dell'eventuale piano attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area d'intervento;

- c) documentazione catastale costituita dall'estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà;
- d) rilievo dell'area d'intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui s'intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm, con didascalie e planimetria con i punti di vista; sull'elaborato, firmato e timbrato dal progettista deve essere indicata la data e l'ora della fotografia;
- f) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area d'intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, nonché le opere di allaccio alle reti fognaria, idrica, elettrica ed altre se esistenti;
- g) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta, della superficie vetrata, del rapporto tra quest'ultima e la precedente e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, l'ubicazione dei sanitari nei bagni, il senso di apertura degli infissi interni (con relative quote) ed esterni, indicazione delle sezioni;
- h) prospetti in scala 1:100 dell'opera; i prospetti sul fronte stradale e/o spazio pubblico dovranno essere rappresentati con i colori e il tipo di rivestimento che s'intendono utilizzare;
- i) due sezioni significative dell'opera di cui almeno una su ogni scala;
- j) calcolo grafico-analitico delle superfici, dei volumi e della superficie destinata a parcheggio;
- k) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- l) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel RE e alle NTA del PUC;



- m) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e superficiali nonché tecnici dell'opera;
- n) progetto completo digitalizzato in formato dwg o comunque compatibile con il software in uso negli uffici al momento della presentazione dell'istanza;
- o) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti con obbligo di progetto ai sensi del D.M. 37/2008, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.;
- p) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dai seguenti elaborati grafici:
  - piante in scala 1:100;
  - particolare in scala 1:50 dei servizi igienici.
- q) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento,
- r) documentazione per la prevenzioni incendi se occorrente;
  - r.1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività soggette ad obbligo di rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
  - r.2) qualora l'attività non rientri nel suddetto obbligo, dovrà essere presentata:
    - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e del progettista, che l'attività non rientra fra quelle con obbligo di rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi;
    - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi;
  - r.1) relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi delle vigenti NTC;
  - r.2) copia della domanda di Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);

- r.3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.MT. 01.03.91;
- r.4) Autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.12.23 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- t) per gli interventi riguardanti attività industriali, dovrà essere presentata una dichiarazione in relazione al tipo di intervento ai sensi dell'art. 4 punto b) del Decreto Assessoriale n. 70 del 31.01.78;
- u) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - t.1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - t.2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività,
  - t.3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di PC gratuita);
  - t.4) certificato storico catastale;
- v) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- w) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nullaosta statali, regionali, comunali, ecc., se prescritti.

Nella domanda deve essere assunto espressamente da parte del richiedente, l'obbligo a rispettare integralmente il progetto oggetto del PC, le prescrizioni del presente RE e del PUC nonché le norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica,

Il progettista delle opere da eseguire deve essere Ingegnere, Architetto, Urbanista, Geometra o Perito Edile ed Agrario, o dottore in Agraria iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale, ciò nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

Il RP si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi o decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari, con motivata richiesta, per l'esauriente valutazione dell'opera progettata.

Per le opere di urbanizzazione gli ulteriori elaborati occorrenti sono i seguenti:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico dell'area interessata dall'intervento proposto ed esteso ad una congrua zona nell'intorno con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;

- viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica; il progetto deve includere la verifica della adeguatezza delle reti cui si prevede di allacciarsi ovvero l'indicazione dei provvedimenti, a carico dei lottizzanti, che si intende prendere per rimediare ad una eventuale insufficienza; sono comunque obbligatori particolari costruttivi esaustivi dei punti di allaccio sia della viabilità che delle reti tecnologiche;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine,
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

#### Articolo 23 Procedure per il controllo dei progetti

A seguito della presentazione della domanda di PC, il RUT comunica al richiedente il nominativo del RP di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione (data e protocollo).

Qualora la richiesta di PC necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dagli articoli precedenti, il RP entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria e a formulare la richiesta di completamento e/o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione.

Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio e pertanto sarà necessario presentare una nuova istanza di PC.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del PC, il RP verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte del committente e di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
- d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto dalle norme contenute nel RE e nelle NTA del PUC.

La verifica deve essere completata entro 50 giorni dalla presentazione della domanda di PC, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di PC.

Il provvedimento conclusivo è adottato dal RUT entro 15 giorni dalla formulazione della proposta del RP.

Del provvedimento è data comunicazione all'interessato.

Le determinazioni del RUT sulla richiesta di PC sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente.

I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il RUT faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e rideducono dalla ricezione degli atti.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi un Commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del PC.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al precedente comma sono a carico del Comune.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo con varianti sostanziali o di adeguamento alle motivazioni del diniego.

#### Articolo 24 Atto di PC

L'atto di PC deve contenere:

- 1) gli estremi della richiesta (data e protocollo) e del PC (numero progressivo e anno);
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare del PC;

- 3) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del PC e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- 4) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il PC;
- 6) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il PC è subordinato;
- 7) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di PC;
- 8) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune. Il PC deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- 9) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- 10) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;

Ove necessaria, fa parte integrante del PC anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

Il PC deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'Autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della Legge n.1086/71;
- di comunicare con raccomandata, o mediante consegna a mano, tramite l'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del Responsabile dei lavori e del costruttore (tale comunicazione dovrà essere sottoscritta, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, anche da questi ultimi);
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente i calcoli strutturali, ai sensi della L. 1086/71;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione il contenimento dei consumi energetici;
- di attestare l'avvenuta Notifica Preliminare ai sensi del D.P.R. 81/08 e s.m.i.;
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi del PC, del Committente, del Progettista, del Responsabile dei lavori, delle ditte

esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi, di tutti gli atti autorizzativi e di notifica;

- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del PC e degli elaborati allegati;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge,
- di richiedere l'Autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal Responsabile dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di abitabilità/agibilità edilizia, di cui ai successivi articoli del RE con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita Autorizzazione e/o nullaosta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciata il PC può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, del PUC, di RE, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Al PC è allegata copia dei documenti di progetto completi di relazione.

#### Articolo 25 Ritiro del PC

Per il ritiro del PC, l'interessato deve presentare i seguenti documenti:

- a) nel caso in cui il richiedente abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi della L.15/68 e successive integrazioni e modificazioni, il documento richiesto;
- b) per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 08.08.1985 n. 443, copia dell'Autorizzazione prevista dal D.P.R. 24.05.88 n. 203;
- c) tutti i visti, pareri e nullaosta occorrenti;
- d) l'eventuale atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- e) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale (se dovuto) delle quote di contributo di PC;
- f) polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a garanzia delle restanti quote degli oneri di PC, qualora si scelga il pagamento rateizzato.

- g) computo metrico della quantità di materiale di risulta (sfridi da materiale da costruzione, ecc.) redatto da un libero professionista abilitato alla professione;
- h) versamento, a titolo di cauzione, per il materiale da risulta derivante dal computo metrico di cui al punto precedente a titolo di cauzione per i rifiuti da conferire presso le discariche di tipo 2/A (l'importo unitario verrà comunicato volta per volta dall'Ufficio Tecnico il quale provvederà a determinarlo attraverso indagini di mercato).

#### Articolo 26      Oneri per il rilascio delle PC. Esenzioni

Il rilascio del PC è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del Costo di Costruzione, ove dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Il contributo afferente al PC comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31.1.1978, n.70, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi in base ai progetti presentati per ottenere il PC.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio del PC è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sardegna.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della LR 8/2015;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% (volume e/o superficie) di edifici residenziali unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, che non comportino aumenti di volumi tecnici che si

rendano indispensabili a seguito delle installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- g) per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso, da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli art. 29, della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e art. 7 lett. B) D.P.R. 380/2001.

Il contributo di PC può essere versato in un'unica soluzione o rateizzato secondo i tempi e le modalità seguenti, approvate con delibera del C.C. n. 50 del 06.08.96:

a) ONERI DI URBANIZZAZIONE (art. 16 D.P.R. 380/2001)

- Versamento del 50% della somma dovuta, all'atto del rilascio della PC;
- Versamento del 25% della somma dovuta, allo scadere del 1° anno della data di rilascio della PC;
- Versamento del 25% della somma dovuta, allo scadere del 2° anno della data di rilascio della PC;
- Presentazione di polizza fideiussoria bancaria o di assicurazione abilitata, a garanzia sia della residua cifra del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, sia dell'eventuale sanzione da applicarsi in caso di ritardo nel pagamento delle rate calcolata ai sensi dell'art. 19 L.R. 23/85;

a) COSTO DI COSTRUZIONE (art. 16 D.P.R. 380/2001)

- Versamento del 30% della somma dovuta, all'atto del rilascio della PC;
- Versamento del 40% della somma dovuta, allo scadere del 1° anno della data di rilascio della PC;
- Versamento del 30% della somma dovuta, allo scadere del 2° anno della data di rilascio della PC;
- Presentazione di polizza fideiussoria bancaria o di assicurazione abilitata, a garanzia sia della residua cifra del contributo relativo al costo di costruzione, sia dell'eventuale sanzione da applicarsi in caso di ritardo nel pagamento delle rate calcolata ai sensi dell'art. 19 L.R. 23/85;

Ai fini del calcolo del contributo del costo di costruzione:

- non verranno computate le superfici non residenziali dei sottotetti con altezza media inferiore ad 1,40 m;



- verranno computate le superfici non residenziali delle terrazze accessibili mediante scala non retrattile.

#### Articolo 27 Ritardato o omesso versamento del contributo di PC

Il ritardato versamento del contributo di PC di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, così come previsto dall'art. 19 della L.R. 23/85, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 60%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera precedente;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera

Le misure di cui alla lettera precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli artt. 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello stato, approvato con R.D. 14.4.1990, n.639.

Qualora il versamento non venga effettuato entro 240 giorni del rilascio della PC, il Comune provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art. 19, 4° comma della citata legge n. 23/85.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui sopra si applicano ai ritardati od omessi versamenti delle singole rate.

#### Articolo 28 Durata, decadenza e annullamento

Il PC ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio lavori debitamente comunicata all'Ufficio Tecnico, entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.

Il titolare decade dal PC nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine di 120 gg dalla data di comunicazione dell'adozione del provvedimento conclusivo, dell'atto di PC.
- b) mancato inizio dei lavori entro 1 anno dalla data di rilascio dello stesso PC, o sospensione dei medesimi per un periodo superiore ai 180 giorni.
- c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal RUT con apposito atto e notificata agli interessati.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza dal PC, dovrà essere inoltrata nuova domanda di PC per la parte di opera non ultimata.

La PC può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

- a) sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
- b) sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del RE ovvero delle NTA del PUC e degli strumenti attuativi.

Il RUT sospende l'efficacia del PC, ricorrendo, se del caso, anche ai provvedimenti di cui ai successivi articoli, quando:

- a) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nel PC, ed esegua varianti non autorizzate al progetto;
- b) il Responsabile dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;
- c) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
- d) l'opera oggetto del PC sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione del PC medesimo.

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, per richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella PC, con apposito provvedimento del RUT, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del titolare del PC che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante le loro esecuzione.

## **Capitolo 2.02                   SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)**

### **Articolo 29           Segnalazione certificata di inizio attività**

L'art. 6 della LR 8/2015 individua gli interventi edilizi soggetti a SCIA. La documentazione da produrre a corredo di SCIA è la medesima di quella richiesta per l'ottenimento del PC, salva l'omissione di elaborati palesemente superflui, e compresi tutti i necessari atti di assenso emessi da enti o soggetti terzi. Resta immutata la facoltà del RP di chiedere, con atto motivato, ogni chiarimento, modifica e/o integrazione che ritenga necessario.

## Capitolo 2.03 INTERVENTI ESEGUIBILI SENZA TITOLO ABILITATIVO

### Articolo 30 Interventi eseguibili senza titolo abilitativo

L'art. 9 della LR 8/2015 individua gli interventi edilizi eseguibili senza titolo abilitativo. Essi sono soggetti alla CIL, con i dovuti allegati che consentano di individuare con precisione gli interventi, nonché tutti i necessari atti di assenso emessi da enti o soggetti terzi. Resta immutata la facoltà del RP di chiedere, con atto motivato, ogni chiarimento, modifica e/o integrazione che ritenga necessario.

## Capitolo 2.04 PIANI ATTUATIVI

### Articolo 31 Definizione

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative Norme di Attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.<sup>4</sup>

a) Rientrano fra questi:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata,
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare,
- Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.<sup>5</sup>
- Piani di Risanamento ai sensi della L.R.23/85

---

<sup>4</sup> Art. 21 L.R. 45/89

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono:

2. A) il piano particolareggiato;

3. B) il piano di lottizzazione convenzionata;

4. C) il piano per gli insediamenti produttivi;

5. D) il piano per l'edilizia economica e popolare;

6. E) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

7. 2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c) e d), sono approvati, secondo le procedure di cui all'art. Precedente, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150m 18 aprile 1967, n. 167 e 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni.

8. Art.20 L.R. 45/89:

9. 1 Il piano urbanistico comunale è adottato dal Consiglio Comunale.

10. 2. Entro 15 giorni il P.U.C. è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

11. 3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

12. 4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.

13. 5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo art. 30.

14. 6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.

15. 7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e successive modificazioni.

16. 8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.....:

- Piani di lottizzazione convenzionata
- Piani di Lottizzazione d'Ufficio
- Programmi Complessi ai sensi della L.179/92.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazione ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e successive modificazioni.

#### Articolo 32 Piani attuativi di iniziativa privata. Richiesta

Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati, ovvero di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune.

Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 20/91 e successive modificazioni, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dagli aventi titolo, ad eccezione di coloro che ai sensi dell'art. 3 della L.R.20/91 non hanno aderito, e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.

I richiedenti devono dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la richiesta.

La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

##### A. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) estratto del PUC, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione,
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con indicazione delle particelle interessate, certificati catastali riportanti particelle, superfici, destinazione, redditi ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
  - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - viabilità e toponomastica;
  - punti di recapito di tutte le reti;
  - altri eventuali vincoli;

- 4) piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più importanti (almeno due) e comunque tutti quelli occorrenti a definire correttamente l'intervento se richiesti dall'Ufficio tecnico;
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di scatto, estesi al territorio interessato e al suo intorno immediato;

B. ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico-privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso con la precisazione che comunque le stesse sono indicative e non costituiscono alcun vincolo per l'esame dei successivi progetti. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di vista;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.) con indicazione esatta dei punti di collegamento tramite particolari costruttivi dello stato di fatto e di progetto;

C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St.
- d) superficie fondiaria Sf;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

- g) superficie utile  $S_u$  e/o volume  $V$  esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f=S_u/S_f$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f=V/S_f$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

#### D. RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

Dovrà contenere quanto prescritto dalla NTC vigenti.

La relazione deve essere firmata da un geologo e da un ingegnere, regolarmente abilitati e iscritti ai rispettivi Ordini professionali, ciascuno per quanto di competenza.

#### E. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- la VIA quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di PUC, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

#### F. SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art.28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, Legge 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art.22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani attuativi, essa deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) l'impegno a realizzare interamente le opere di urbanizzazione primaria prima dell'inizio dei lavori relativi ai fabbricati privati;

Qualora i lottizzanti intendano iniziare a costruire i fabbricati contemporaneamente alle urbanizzazioni primarie, come previsto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001, gli stessi devono fare apposita richiesta all'Amministrazione e in caso di accoglimento attenersi rigorosamente alla seguente disciplina:

- il progetto dei fabbricati non può essere presentato anteriormente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- la Permesso di costruire relativa ai fabbricati non può essere rilasciata anteriormente a quella per le opere di urbanizzazione primaria,
- l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati, ad esclusione dei movimenti di terra e delle opere di fondazione nonché di quelle murarie controterra, è vincolato all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione: sottoservizi (rete idrica, fognaria, predisposizione per impianti d'illuminazione pubblica e

energia elettrica, predisposizione per linee telefoniche), viabilità ad eccezione del tappetino d'usura e del Binder, marciapiedi ad eccezione del tappetino d'usura e del Binder, marciapiedi ad eccezione delle pavimentazioni;

- l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro e non oltre i tre anni successivi al rilascio della relativa Permesso di costruire e comunque anteriormente all'ultimazione dei fabbricati;
- non è consentito lo scarico nella pubblica fognatura delle acque nere e bianche anteriormente al collaudo e alla presa in carico da parte dell'Amm.ne di tutte le opere di urbanizzazione primaria,
- non possono essere rilasciati certificati di abitabilità o di agibilità anteriormente al collaudo e alla presa in carico delle urbanizzazioni da parte della pubblica amm.ne.

Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta Autorizzazione.

#### G. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 33 Documenti da richiedere ad organi diversi, qualora occorrenti per disposizione di legge:

1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- 2) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.lgs. 22.01.2004, n. 42.
- 3) Autorizzazione della Provincia, della Regione o dello Stato., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 4) Approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende concessionarie fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
- 5) Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.



Articolo 34 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

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

Articolo 35 Approvazione

I piani attuativi sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/89 e successive modificazioni.

L'esecuzione è subordinato alla stipula e alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore.

Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

Articolo 36 Trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione

Entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato al lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune verifica lo stato di attuazione delle urbanizzazioni medesime e, accertata la loro esecuzione a regola d'arte e previo collaudo, ne assume gratuitamente la proprietà entro i successivi 60 giorni.

La nomina del collaudatore è competenza dell'Amministrazione comunale mentre le spese di collaudo sono a carico del lottizzante.

Dalla data di trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

Restano comunque a carico dei lottizzanti tutti quegli interventi occorrenti a causa della cattiva esecuzione delle opere e che pertanto si configurino come derivanti da vizi occulti secondo il vigente Codice Civile.

Articolo 37 Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione

Entro il termine assegnato al lottizzante nella convenzione per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione deve essere comunicato in forma scritta all'Amministrazione comunale la dichiarazione di ultimazione lavori a firma della Proprietà e del DL.

La mancata dichiarazione comporterà una sanzione giornaliera da determinarsi in sede di convenzione.

Trascorsi sessanta giorni l'Amministrazione comunale attiva le procedure per il collaudo e qualora le opere di urbanizzazione eseguite fossero ritenute insufficienti o carenti dal punto di vista tecnico il Comune ordina il complemento delle opere o l'adeguamento funzionale delle stesse assegnando un congruo termine trascorso il quale il Comune incamera la cauzione e provvede direttamente a spese del lottizzante e con rivalsa nei modi e nelle forme di legge.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione dell'Amministrazione comunale e, comunque nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il 30% della cauzione viene svincolato ad ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Le operazioni di collaudo devono essere effettuate a cura e spese del lottizzante.

Il restante 20% della cauzione viene svincolato un anno dopo il collaudo delle opere eseguite.

Attuazione per fasi delle lottizzazioni

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, possono predisporre un piano di lottizzazione previa autorizzazione del Comune, esteso all'intera area.

Su tale ipotesi il piano potrà quindi essere realizzato per stralci funzionali così come previsto dall'articolo 3 della L.R. 08/07/91 n. 20.

I proprietari proponenti, oltre agli oneri di cui agli articoli precedenti, dovranno in particolare assumersi in convenzione l'impegno della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento e degli allacci alle reti esistenti tenendo conto, oltre che della situazione dell'area interessata, anche dall'assetto urbanistico definitivo dall'intera lottizzazione.

#### Articolo 38 Lottizzazione d'ufficio

Al fine di assicurare un assetto urbanistico unitario, l'Amministrazione comunale può procedere direttamente, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42, alla lottizzazione di determinati ambiti territoriali.

In tale ipotesi il progetto del piano compilato d'ufficio dal Comune e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari l'Amministrazione comunale ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano di lottizzazione viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto del piano di lottizzazione convenzionata.

Articolo 39 Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivati da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

**Capitolo 2.05 Disposizioni varie**

Articolo 40 Volture

Il PC è trasferibile ai successori o aventi causa.

In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del PC rilasciato facendone apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento e l'originale del PC.

La voltura non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il PC originario.

Articolo 41 Pubblicità dei PC e SCIA

Dei PC rilasciati e delle SCIA viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi, di un apposito elenco mensile, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Articolo 42 Opere pubbliche

Per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali, o comunque insistenti su aree del demanio statale, e per le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente, ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383.

Qualora l'accertamento di conformità dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito, viene convocata una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 2, comma 14, della L 537/93 e sue integrazioni e modificazioni. Alla conferenza di servizi partecipano la Regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune o i Comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti d'intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.

Nella conferenza si valutano i progetti definitivi delle opere di interesse statale, nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, storici, artistici e ambientali e si esprime il parere su tali progetti entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando a essi, ove occorra, le opportune modifiche, senza necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza dei servizi all'unanimità, sostituisce a ogni effetto gli atti d'intesa, i pareri, le Concessioni, anche edilizie, le Autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, previsti da leggi statali e regionali.

In mancanza dell'unanimità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 81, comma 4, del D.P.R. 616/77.

#### Articolo 43 Varianti ai progetti

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 5 della L.R. 23/85 e dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001.

Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del RUT, di un nuovo PC, sostitutivo di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Sono varianti non essenziali quelle che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PC.

### **Parte III PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Capitolo 3.01 Esecuzione dei lavori**

##### Articolo 44 Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori il concessionario é tenuto a richiedere all'Ufficio Tecnico l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione del RUT.

Delle operazioni di cui al primo comma é redatto verbale, che viene sottoscritto dalle proprietà, dal DL e dalla/e impresa/e costruttrice/i.

La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati.

In tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice e dalla proprietà, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

#### Articolo 45      Comunicazione di inizio dei lavori

Il titolare di PC deve comunicare all'ufficio tecnico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, del coordinatore per la sicurezza (se l'intervento edilizio rientra nei casi di cui al D.Lgs. 81/08).

Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'ufficio tecnico entro 5 giorni naturali e consecutivi dall'accadimento.

Qualora i lavori siano eseguiti in economia dovranno essere fornite le generalità complete del capo muratore.

### **Parte IV                  Norme per l'esecuzione dei lavori**

#### **Capitolo 4.01                  Esecuzione dei lavori**

##### Articolo 46      Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dell'amministrazione comunale che svolge tale attività avvalendosi dell'ufficio tecnico e delle strutture sanitarie territoriali.

Il PC, nonché la copia dei disegni, approvati e timbrati dal comune e, quando dovuto, dagli altri Enti competenti all'emissione di autorizzazioni, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione:

- dell'opera;

- degli estremi del PC, della notifica preliminare (per i casi previsti dal D. Lgs. 81/08), della denuncia al Genio Civile delle opere in cemento armato o acciaio (se del caso);
- del nominativo del committente;
- del nominativo del progettista delle opere edili, delle opere in cemento armato o acciaio (se del caso), degli impianti (se soggetti a obbligo di progetto);
- del direttore dei lavori e del coordinatore per la sicurezza (se del caso);
- delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi.

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 16 della L.R. 23/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della L.R. n. 23/85.

Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del sito.

In difetto, l'amministrazione ingiunge, con propria ordinanza, gli opportuni interventi da eseguirsi a carico del titolare del PC e della ditta esecutrice.

#### Articolo 47 Conduzione del cantiere

In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di PC.

Articolo 48      Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare del PC, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'ufficio tecnico, che a sua volta richiederà l'intervento degli enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs. 22.01.2004, n. 42).

Articolo 49      Interruzione ed ultimazione dei lavori

Quando il titolare del PC si trovasse nelle condizioni di interrompere i lavori è tenuto a comunicare la sua determinazione, a mezzo raccomandata, all'ufficio tecnico, il quale, se il caso lo richieda, ordina i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro, e comunica all'interessato le disposizioni relative. Non appena i lavori risultino ultimati l'interessato o il responsabile dei lavori deve darne comunicazione, con raccomandata, all'ufficio stesso.

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento dell'opera, in conformità al progetto approvato, nelle sue linee essenziali e comunque tale da essere abitabile o agibile.

Articolo 50      Occupazione del suolo pubblico

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione di suolo pubblico il titolare del PC deve trasmettere una comunicazione d'inizio di occupazione suolo pubblico, mediante il fac-simile a disposizione presso l'ufficio tecnico.

L'occupazione del suolo pubblico è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche.

Al compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponteggi, barriere e recinzioni, restituendo il suolo pubblico libero ad ogni ingombro o impedimento entro e non oltre la data di scadenza della autorizzazione.

In ogni caso di inadempienza il RP ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario.

## **Parte V                    Conclusione dei lavori**

### **Capitolo 5.01                    Comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità**

#### Articolo 51            Procedure per la comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal PC e comunicata all'ufficio tecnico entro 30 giorni con trasmissione dell'apposito modello predisposto dal comune, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

#### Articolo 52            Procedure per il rilascio del certificato di agibilità

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il titolare del PC deve presentare al comune i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, ove presenti;
- b) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della - richiesta di collaudo presentata ai VV.F. da almeno 60 gg) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del PC e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare, sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- d) Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203, se occorrente;
- e) Autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura;
- f) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni;
- g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- h) Autorizzazione all'esercizio e impiego dell'impianto ascensore;



- i) Ricevuta di versamento per diritti di sopralluogo e di segreteria, secondo gli importi stabiliti;
- j) dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- k) la dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo, degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nel D.M. 37/08. Ai sensi dell'articolo 6 del DPR 392/94, per gli impianti comuni degli edifici di civile abitazione già conformi al D.M. 37/08 al momento della sua entrata in vigore, i responsabili dell'amministrazione di questi possono dimostrare l'avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale siano indicati gli adeguamenti effettuati, i proprietari delle singole unità abitative che siano nella condizione di cui al comma precedente possono produrre analoga dichiarazione, che ha valore sostitutivo del certificato di conformità di cui all'articolo 9 di detta legge.
- l) dichiarazione, resa in forma di perizia giurata e redatta da un tecnico abilitato, ai sensi degli articoli 11 del D.M.T.L.P. 236/89 e 24, comma 4, della L. 104/92, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89, e del D.M.T.L.P. 236/89 su accessibilità adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
- m) prospetto riassuntivo dati.

I controlli per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, sono eseguiti dagli uffici comunali, ai sensi del D.P.R. 380/2001 con il quale si disciplina il procedimento di Autorizzazione all'abitabilità e i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto, relativamente alle nuove cave, urbane o rurali, e alla ricostruzione, sopraelevazione o modifica delle case esistenti.

Per il rilascio dell'Autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il tecnico incaricato prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori e alla domanda di Autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, o al mutamento di destinazione d'uso, e sull'esito degli eventuali sopralluoghi.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il responsabile dell'ufficio tecnico rilascia il certificato di Autorizzazione all'agibilità entro 45 giorni dalla data della presentazione della domanda, come prescritto nell'articolo 4, comma 2, della L.R. 23/85, sempreché le opere di urbanizzazione risultino collaudate.

Nel caso in cui dalle verifiche risultassero deficienze, è facoltà del RP di prescrivere le opportune modifiche.

Il termine di 45 giorni, può essere interrotto una sola volta dal RP, esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che non siano già nella disponibilità della stesso, o che essa non possa acquisire autonomamente.

Il nuovo termine di 45 giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione degli stessi.

L'eventuale rifiuto del RP di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, o ristrutturato o modificato, sia abitato o utilizzato deve essere motivato e notificato all'interessato.

E' facoltà del sindaco di ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro quanto disposto.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata.

In tal caso, nei successivi centottanta giorni, il responsabile dell'ufficio tecnico può disporre un'ispezione e può dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti prescritti.

In ogni caso, entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della PC, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme della I 10/91 e del D.P.R. 1052/77 delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

#### Articolo 53      Sospensione uso fabbricato e dichiarazione di inagibilità

Il sindaco, 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.

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

Per le abitazioni esistenti, il sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio 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 improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie;
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) e illuminazione;
- 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.

## **Parte VI            Vigilanza edilizia**

### **Capitolo 6.01            Verifiche e sanzioni**

Articolo 54        È recepito l'art. 14 della L.R. n. 23/1985 come sostituito dall'art. 8 della L.R. 23/04/2015 n. 8

Articolo 55        È recepito l'art. 6 della L.R. n. 23/1985 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 23/04/2015 n. 8. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

Articolo 56        Opere eseguite in assenza di PC, in totale difformità o con variazioni essenziali. È recepito l'art. 6 della L.R. n. 23/1985 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 23/04/2015 n. 8.

Articolo 57        Opere eseguite in parziale difformità del PC

Le opere eseguite in parziale difformità dal PC, che non costituisce variazioni essenziali, così come definite all'art. 5 della L.R. n.23/1985, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta il sindaco ingiunge la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo la procedura di cui all'art. 7 commi 3 e segg. della legge regionale n. 23/85.

Articolo 58        Demolizione di opere abusive da parte di imprese

Ove il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono essere affidati ad imprese specializzate anche a trattativa privata.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il sindaco ne dà notizia all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Articolo 59 Sanatorie di opere abusive

Le opere realizzate in assenza di PC, in totale o parziale difformità con variazioni essenziali, in assenza di Autorizzazione possono ottenere il PC in sanatoria quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tale fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui all'art. 6, secondo comma, della L.R 11.10.1985 n.23.

La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il RUT non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio del PC in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di PC dovuti in conformità alla normativa vigente in misura doppia.

Articolo 60 Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

Il sindaco, ai sensi della legislazione vigente, esercita tramite gli appositi uffici la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- ufficio tecnico;
- polizia municipale.

Il verbale di accertamento delle opere abusive deve essere inviato al Sindaco, All'autorità Giudiziaria, All'intendenza di Finanza e all'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista e il responsabile dei lavori.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, ove ritenesse che non siano state rispettate le norme di legge e di regolamento, le prescrizioni del PUC, le modalità esecutive fissate nel PC, ordina la immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Il RUT segnala altresì i nomi del progettista e del responsabile dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Lo stesso responsabile dell'ufficio tecnico comunica il nominativo delle imprese responsabili di costruzioni abusive all'Assessorato regionale dei LL.PP. per l'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Articolo 61 Responsabilità

Il titolare del PC, il committente e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, sia delle norme di leggi e regolamenti, nonché, unitamente al responsabile dei lavori, delle modalità di esecuzione stabilite dalla PC.

Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il responsabile dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato, in forma scritta e documentabile, agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della PC, fornendo all'ufficio tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla PC, il responsabile dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'ufficio tecnico.

In caso contrario l'ufficio tecnico segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Responsabile dei Lavori.

#### Articolo 62 Tolleranze

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati nonché per le misure lineari minime e i requisiti minimi richiesti.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

#### Articolo 63 Prescrizione di abusi edilizi minori

Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione, da dimostrare con prove certe.

È comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85.

## **Parte VII            Progettazione opere**

### **Capitolo 7.01            Prescrizioni particolari per la progettazione edilizia abitativa**

#### Articolo 64            Volume edilizio

E' consentito detrarre dal computo dei volumi:

- le tettoie;
- le pensiline, gli aggetti e i balconi di profondità non superiore a 2,00 m;
- le scale esterne aperte su tre lati.

#### Articolo 65            Scale ed ascensori

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo.

Al fine di interrompere la lunghezza delle rampe devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni; la dimensione minima non deve comunque essere inferiore alla larghezza dei gradini ovvero deve circoscrivere un arco di cerchio di raggio uguale o superiore alla larghezza del gradino medesimo.

La larghezza minima dei gradini non deve essere inferiore a 30 cm.

La larghezza minima delle rampe deve essere di 1,20 m; per le scale interne di case unifamiliari tale larghezza può essere ridotta a mt. 0.80.

Negli edifici residenziali plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purchè sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

#### Articolo 66            Condizioni di abitabilità dei servizi igienici.

Tali locali devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, di dimensione minime pari ad 1/8 della superficie di pavimento ed, in ogni caso, non inferiore a 0.80 mq.

Ove la tipologia edilizia non consenta il rispetto di tale prescrizione, detti locali devono essere muniti di impianto di aspirazione meccanica dimensionato in modo da assicurare un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi.

Articolo 67 Illuminazione e ventilazione dei locali.

Tutti i locali devono essere provvisti di finestre apribili e fruire di illuminazione naturale diretta, salvo quanto di seguito specificato.

Per ciascun locale ad uso residenziale l'ampiezza delle finestre deve essere dimensionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna media non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

Per gli edifici oggetto di interventi di restauro o di risanamento conservativo, ove le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari non consentano il rispetto della prescrizione di cui sopra, e in ogni caso per i locali non residenziali e con debita motivazione si potrà adottare, se necessario, un sistema di ventilazione forzata.