

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA

REGIONE LOMBARDIA

MILANO - VENERDÌ, 30 OTTOBRE 1998

5° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO AL N. 43

I NUOVI REGOLAMENTI EDILIZI DEI COMUNI LOMBARDI

SOMMARIO

D.G.R. 25 SETTEMBRE 1998 - N. 6/38573

[5.1.1]

Attuazione della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 («Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio»). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali 9

FASCICOLO 1

Criteri e indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi 7

FASCICOLO 2

Allegato "A" - Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni: definizione e tipologie degli interventi 39

FASCICOLO 3

Allegato "B" - Rassegna dei principali atti normativi statali e regionali . . . 51

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA

REGIONE LOMBARDIA

5° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO AL N. 43

Fascicolo 1

CRITERI E INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI REGOLAMENTI EDILIZI

SOMMARIO

D.G.R. 25 SETTEMBRE 1998 - N. 6/38573

Attuazione della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 («Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio»).
Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali

- 1. Guida alla consultazione**
- 2. Parte I – Indice**
- 3. Parte II – Criteri e indirizzi**

COMUNICATO N. 186 DEL 27 OTTOBRE 1998 DELL'ASSESSORE REGIONALE ALL'URBANISTICA

Ai Signori Sindaci
Ai Signori Presidenti delle Province
Ai Signori Presidenti delle Camere di Commercio
Ai Signori Presidenti delle Comunità Montane
Ai Signori Presidenti dei Parchi Regionali
Ai Signori Presidenti degli Ordini Professionali

Oggetto: Regolamenti edilizi comunali. Attuazione dell'art. 11, 3° comma della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23. Deliberazione della Giunta regionale relativa all'approvazione dei criteri ed indirizzi generali.

Nel trasmettere il presente Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, recante l'atto in oggetto, si ritiene opportuno rappresentare alle SS.LL. quanto segue.

1. Principi fondamentali e Istituti non derogabili

Con la legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, la Regione ha dettato norme per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, compiendo una rilevante operazione di semplificazione e accelerazione delle procedure, all'insegna dei fondamentali principi di sussidiarietà e trasparenza.

Con l'approvazione e la pubblicazione di tali criteri e indirizzi, si completano gli adempimenti, cui la stessa legge regionale ha subordinato il pieno dispiegarsi dell'autonomia comunale nella formazione e approvazione del regolamento edilizio, a mezzo di procedura semplificata, che si esaurisce nell'ambito locale.

Si ribadisce al riguardo che trattasi di criteri e indirizzi fondati sulla forte valorizzazione, nell'attività urbanistico-edilizia locale, dei nuovi istituti procedurali previsti dalla legislazione più recente, quali la conferenza dei servizi, lo sportello unico, l'accesso agli atti, l'autocertificazione ecc., che, assumono natura di istituti non derogabili.

2. Specificità organizzative e dimensionali

Si sottolinea, peraltro, che con il presente atto la Regione riconferma e disciplina la potestà comunale di autonomia e responsabile elaborazione, adozione e applicazione dei regolamenti edilizi comunali.

Ogni singolo Comune ben potrà, pertanto adattare i presenti criteri ed indirizzi generali alle proprie peculiarità organizzative e dimensionali, purché nel rispetto dei predetti principi fondamentali e degli istituti indelegabili sopra considerati.

Così, ad esempio, per quanto concerne la composizione e la presidenza della Commissione Edilizia, i presenti criteri ed indirizzi si configurano non come condizioni di legittimità, bensì quali indicazioni di mera opportunità, rimettendo ad ogni singolo comune, nell'ambito della propria sfera di autonomia, la definizione di questa delicata materia.

Con riguardo poi, al Titolo IV («Norme finali e transitorie») ed in particolare al Capo II («Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.»), si precisa che la finalità delle indicazioni contenute è quella di definire la corretta funzione del Regolamento Edilizio rispetto al P.R.G., evitando commistioni tra i due strumenti, che comportano, come l'esperienza insegna, notevoli problemi interpretativi ed attuativi sia per i Comuni che per i cittadini.

Sulla base di tale premessa è quindi opportuno che i Comuni procedano, nelle forme ritenute più idonee, ad una ricognizione e revisione della normativa urbanistica locale, al fine di collocare nel Regolamento Edilizio norme impropriamente collocate nel P.R.G..

Tale ricognizione potrà avvenire, per economicità degli atti amministrativi, anche con il medesimo provvedimento di adozione e approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, purché venga predisposta ed allegata l'apposita scheda prevista dall'art. 3, comma 1 della legge regionale 23/1997.

3. Natura degli allegati

Per quanto concerne, inoltre, l'Allegato A, relativo alla «definizione degli interventi edilizi» e l'Allegato B, contenente la «Rassegna normativa» delle principali disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, si conferma che i medesimi hanno unicamente natura di supporto collaborativo e documentale.

In particolare le definizioni degli interventi edilizi, contenute nell'Allegato A, costituiscono parametro di riferimento per i Comuni, i quali, nell'ambito della propria autonomia, potranno adattare dette definizioni, integrandole o specificandole, in base a particolari esigenze di livello locale.

Si ribadisce infine che - ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 23/1997 - i regolamenti edilizi adeguati ai presenti criteri e indirizzi saranno approvati direttamente dai Comuni, senza necessità di ulteriori verifiche e approvazioni da parte della Giunta regionale.

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(avv. Giuliano Sala)**

[BUR1998031]

[5.1.1]

D.G.R. 25 SETTEMBRE 1998 - N. 6/38573
Attuazione della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 («Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio»). **Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali**

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la l.r. 23 giugno 1993, n. 23, avente ad oggetto «Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio»;

Considerato che in attuazione dell'art. 11, comma 3 della citata l.r. 23/97 la Giunta Regionale deve approvare, entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti comunali;

Rilevato che ai sensi del comma 4 del menzionato art. 11, l.r. 23/97 i comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi ai predetti criteri entro i termini indicati dalla norma stessa;

Dato atto che dalla pubblicazione dei criteri ed indirizzi generali in argomento si applicano le nuove procedure di formazione dei regolamenti edilizi comunali, disciplinate dall'art. 12 della l.r. 23/97;

Considerato che i Comuni, in sede di approvazione dei loro regolamenti edilizi, secondo le procedure di cui al citato art. 12 della l.r. 23/97, dovranno attestare di essersi attenuti ai presenti criteri ed indirizzi generali;

Visti i criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali, contenuti nel documento allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante;

Rilevato che i predetti criteri ed indirizzi generali sono meritevoli di approvazione;

Considerato che i presenti criteri ed indirizzi generali costituiscono atto fondamentale nell'ambito del processo di semplificazione ed accelerazione delle procedure in materia urbanistica;

Dato atto che la presente deliberazione non è soggetta a controllo in base all'art. 17, comma 32 della legge 15 maggio 1997, n. 127;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1) Di approvare ai sensi dell'art. 11, comma 3 della l.r. 23/97 i criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali, contenuti nel documento allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante;

2) di dare atto che dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della presente deliberazione si applicano le nuove, procedure di formazione dei regolamenti edilizi comunali, disciplinate dall'art. 12 della l.r. 23 giugno 1997, n. 23;

3) di dare atto che i Comuni, in sede di approvazione dei propri regolamenti edilizi, secondo le procedure di cui all'art. 12, l.r. 23/97, dovranno attestare

di essersi attenuti ai criteri ed indirizzi generali di cui alla presente deliberazione;

4) di provvedere ad idonea divulgazione illustrativa della presente deliberazione sia mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in un congruo numero di copie rispetto alla tiratura ordinaria, sia a mezzo di ulteriori specifiche iniziative di comunicazione, delegando all'attuazione dei relativi adempimenti l'Assessore proponente il presente atto.

Il segretario: Sala

GUIDA ALLA CONSULTAZIONE

a) Principi e finalità

L'art. 11 della legge regionale 9 giugno 1997, n. 23 prevede, al comma 2, che la Giunta Regionale approvi criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali.

L'art. 25 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, al 1° comma, lettera b), prescrive altresì che le Regioni emanino norme, fra l'altro, che «definiscono criteri ed indirizzi per garantire l'unificazione ed il coordinamento dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali».

Finalità del legislatore, nel dettare la predetta disposizione, è quella di dare omogeneità ed uniformità ai regolamenti edilizi, pur nel rispetto dell'autonomia comunale, consentendo, in tal modo, di dare attuazione, a livello locale, a principi fondamentali dell'ordinamento giuridico, quali la semplificazione dei procedimenti, l'accorpamento degli stessi nonché la certezza dei tempi istruttori e decisionali della Pubblica Amministrazione.

Nel contempo il legislatore regionale, con la citata norma della legge 23, ha inteso fornire ai Comuni un supporto nella redazione dei loro regolamenti edilizi, una sorta di «guida», cui le Amministrazioni comunali si riferiranno adattandola alle esigenze locali.

b) Aspetti metodologici

In relazione alle predette finalità, è stata valutata l'opportunità di fornire ai Comuni una sorta di «canovaccio» di regolamento edilizio, costituito da un «indice tipo» di regolamento («Parte I») e da una successiva parte («Parte II») contenente, per ciascun argomento, definito dall'indice, specifici criteri ed indirizzi.

Pertanto i Comuni, nel predisporre il proprio regolamento edilizio, potranno far riferimento, per quanto concerne la relativa impostazione, all'indice fornito nella «Parte I» e, per quanto riguarda i contenuti del regolamento stesso, ai criteri e agli indirizzi, di cui alla «Parte II».

Naturalmente tanto il predetto «indice tipo», di cui alla «Parte I» quanto i suddetti criteri ed indirizzi, di cui alla «Parte II», saranno da adattare in sede locale, sulla base del dimensionamento e delle modalità organizzative di ogni singolo comune.

Sono stati, infine, inseriti due allegati, il primo «Allegato A» relativo alla «Definizione degli interventi edilizi» ed il secondo «Allegato B», contenente una «Rassegna normativa», in cui sono state indicate le principali norme di legge nazionale e regionale di natura urbanistico-edilizia di riferimento per le Amministrazioni comunali nella redazione dei Regolamenti edilizi.

REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI

Parte I

INDICE - TIPO

I N D I C E**Titolo I
NORME PROCEDURALI****CAPO I
L'iniziativa****Sezione I** - Soggetti

- 1) concessione edilizia;
- 2) autorizzazione edilizia;
- 3) denuncia di inizio attività;
- 4) autorizzazione paesaggistica;
- 5) piani attuativi;
- 6) abitabilità e agibilità.

Sezione II - Contenuti dell'istanza**Sezione III** - Documenti, elaborati da allegare alle istanze**Sezione IV** - Autocertificazione e asseverazione**CAPO II****Le fasi del procedimento amministrativo****Sezione I** - Fase di avvio**Sezione II** - Fase istruttoria**Sezione III** - Fase decisionale**Sezione IV** - Provvedimento finale**Sezione V** - Fase integrativa dell'efficacia**CAPO III****Semplificazione dei procedimenti amministrativi****Sezione I** - Conferenza dei Servizi**Sezione II** - Sportello unico**Sezione III** - Collaborazione tra privati e Comune**CAPO IV****L'accesso ai documenti****Sezione I** - Fonti normative**Sezione II** - Procedimento d'accesso**Sezione III** - Rilascio di copie**CAPO V****Vigilanza e sanzioni****Sezione I** - Fonti normative**Sezione II** - Fasi del procedimento sanzionatorio

Titolo II
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I
Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Sezione II - Nomina e durata

Sezione III - Casi di incompatibilità

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

CAPO II
Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Sezione III - Ambito di valutazione

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o a uso pubblico

Disciplina del verde, decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico, insegne e mezzi pubblicitari, chioschi, passaggi pedonali, piste ciclabili, spazi porticati, occupazione degli spazi pubblici, disciplina d'uso del sottosuolo, reti di servizi pubblici, volumi tecnici impiantistici, intercapedini e griglie di aereazione.

Sezione II - Spazi privati

Accessi e passi carrabili, strade private, allacciamento alle reti fognarie, allacciamenti alle reti impiantistiche, recinzioni, spazi inedificati, sistemazioni esterne ai fabbricati, toponomastica e segnaletica, numeri civici.

CAPO II
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Decoro delle costruzioni, allineamenti, spazi conseguenti ad arretramenti, prospetti su spazi pubblici, ombre portate, sporgenze e aggetti, portici, gallerie, salubrità dei terreni edificabili, disciplina del colore, disciplina dell'uso dei materiali di finitura, disciplina del verde.

Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Qualità dell'aria in spazi confinati, ventilazione naturale, ventilazione attivata, illuminazione naturale, illuminazione artificiale, controllo del soleggiamento, comfort igrotermico, comfort acustico.

Sezione II - Requisiti spaziali

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari, cortili, cavedi, patii, locali sottotetto, spazi di cantinato e sotterraneo, box e autorimesse.

Sezione III - Requisiti funzionali

Dotazione di servizi, spazi di cottura, flessibilità distributiva, flessibilità impiantistica, accessibilità.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Requisiti delle costruzioni, richiesta e consegna di punti fissi, inizio dei lavori, disciplina del cantiere, occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie, sicurezza del cantiere, scavi e demolizioni, conferimento dei materiali di risulta, rinvenimenti, ultimazione dei lavori, disciplina delle varianti, interventi non ultimati.

CAPO V
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Titolo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento edilizio

CAPO II
Rapporto tra il Regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

ALLEGATO A

Recupero, modifiche, integrazioni, ricostruzioni del patrimonio edilizio esistente e nuove edificazioni – contenuti e definizioni dei singoli interventi

ALLEGATO B

Rassegna dei principali atti normativi statali e regionali

REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI

Parte II

CRITERI E INDIRIZZI GENERALI

Titolo I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

In tale sezione vanno individuati:

- i soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, dichiarazione di inizio attività) nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a sub-procedimenti (autorizzazione paesaggistica, abitabilità, agibilità), inserendo specificazioni circa la rappresentanza delle persone giuridiche;
- i soggetti legittimati a presentare istanze relative a piani attuativi.

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanze di atti abilitativi:

1) Concessione edilizia:

- proprietario (art. 4, l. 28 gennaio 1977, n. 10)
- condominio per quanto concerne i beni comuni
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
- rappresentante volontario laddove nominato
- rappresentante legale
- titolare di diritto di superficie
- usufruttuario
- enfiteuta
- titolare di diritto di servitù
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (l. 3 maggio 1982, n. 203)
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

2) *Autorizzazione edilizia* (cfr. con la disciplina prevista per la concessione edilizia)

3) *D.I.A.* (cfr. con la disciplina prevista per la concessione edilizia)

È opinione della dottrina che, per i casi non contemplati dalla nuova procedura di D.I.A. la nuova legislazione non abbia abrogato il procedimento per le «opere interne» di cui all'art. 26 della l. 47/85.

Sarà opportuno regolamentare anche per tale fattispecie i soggetti legittimati alla procedura di cui all'art. 26, l. 47/85 coincidenti con quelli previsti per la concessione edilizia, nonostante l'art. 26 parli solo di «proprietario».

4) *Autorizzazione paesaggistica:*

- proprietario, possessore o detentore (art. 7, l. 29 giugno 1939, n. 1497)

5) *Piani attuativi:*

- per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, l. 5 agosto 1978, n. 457).

6) *Abitabilità e agibilità*

In tema di abitabilità e agibilità, l'art. 4 del d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, parla solo del «proprietario» e del «certificato di abitabilità». La dizione deve essere, però, intesa in senso estensivo, riferita sia a tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo, sia al certificato di agibilità, ciò anche a seguito dell'avvenuta abolizione del comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93 che regolava il rilascio della licenza di agibilità.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Al fine di semplificare i procedimenti abilitativi e di dare certezza ai cittadini, andrebbero individuati i contenuti essenziali delle istanze, in relazione ai vari atti richiesti (C.E., A.E., D.I.A. ecc.).

Nell'istanza vanno, altresì, indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante), ciò al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della l. 241/90.

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora sia residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune, a cui rivolge l'istanza.

Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Rilevata la necessità, oltre che l'opportunità, di ricorrere il più possibile, in conformità con i disposti della l. 127/97, all'istituto dell'autocertificazione, di cui alla l. 15/68, si precisa che i documenti e gli elaborati da allegare all'istanza, vanno analiticamente indicati nella presente Sezione, richiamando, se del caso, quanto specificato al Titolo III, Capo I, in merito alle specifiche tecniche progettuali.

La necessità, oltre che l'opportunità, di indicare in sede regolamentare la documentazione e gli elaborati da allegare alle istanze è finalizzata a garantire la trasparenza dell'azione amministrativa nonché a legittimare la richiesta, da parte del Comune, di integrazioni documentali.

Per la documentazione a corredo dei piani attuativi si veda la Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 25 agosto 1997.

Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione

Va incentivato il più possibile il ricorso all'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, in particolare, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici per i quali sarà sufficiente indicarne gli estremi.

Va incentivato l'utilizzo dell'istituto dell'asseverazione per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine ecc.).

Il ricorso all'asseverazione può essere previsto in casi ulteriori rispetto alla D.I.A. (in cui l'asseverazione è stabilita dalla legge), ciò al fine di consentire uno snellimento delle procedure, con particolare riguardo alla riduzione della tempistica specie in fase istruttoria.

Appare opportuno precisare che il termine «asseverazione» non significa «perizia giurata» né implica la necessità di particolari riti procedurali.

Asseverazione significa attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

Tale attestazione non può essere apodittica, ma deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

È opportuno che in sede di presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, l. 47/85, si proceda, se possibile in base all'organizzazione degli uffici comunali, ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata, ciò al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio.

L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

Sarà utile prevedere protocolli distinti per le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, per quelle dirette all'approvazione di piani attuativi e per quelle relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

A seguito della presentazione dell'istanza (di cui è opportuno rilasciare ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso e l'indicazione di eventuali documenti mancanti) va immediatamente comunicato all'interessato e, se individuabili, ai controinteressati,

l'unità organizzativa e la persona responsabili dell'istruttoria e di ogni altro adempimento nonché dell'adozione del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

Il responsabile del procedimento è da identificarsi nei piccoli Comuni, ossia quelli caratterizzati da una struttura organizzativa non complessa, nel tecnico comunale, dipendente o incaricato, mentre nei Comuni caratterizzati da strutture organizzative complesse nel Dirigente della competente unità organizzativa o nel tecnico indicato dal Dirigente stesso in base alle norme regolamentari organizzative dell'Ente.

Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7, legge 241/90, è da prevedere una qualche forma di pubblicità alla domanda stessa, quale ad esempio la pubblicazione all'Albo pretorio.

Sezione II - Fase istruttoria

1) Per quanto riguarda la D.I.A., non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A..

Si ricorda che la procedura di D.I.A. non è esperibile quando:

- riguardi opere da eseguirsi su immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39 o 1089/39. Nei casi di beni vincolati con specifico provvedimento assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39 la procedura di D.I.A. è comunque esperibile per le opere escluse dal regime autorizzatorio di natura paesistica in base all'art. 1, comma 8, l. 431/85 (opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi o l'esteriore aspetto degli edifici nonché per gli interventi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per opere edilizie o altre opere civili e che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio). Tale orientamento è stato esplicitato dal Ministero per i beni culturali con nota circolare del 22 luglio 1998 (Protocollo SG/106/18851/98) inviata ai Presidenti delle Giunte Regionali;
- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

2) Per quanto riguarda la comunicazione ex art. 26, l. 47/85, nei casi in cui tale procedura non sia stata superata da quella di D.I.A., si precisa che non essendo previsto un provvedimento finale, in quanto la «comunicazione» abilita alla esecuzione degli interventi previsti, l'istruttoria sarà rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26, l. 47/85.

3) Per quanto riguarda il procedimento di rilascio di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia il

Regolamento dovrà, invece, disciplinare la fase istruttoria in tutte le sue parti.

In tale fase vengono, dapprima, esaminati, da parte della struttura organizzativa a ciò preposta, l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa.

Nel rispetto dei disposti normativi riguardanti la tempistica dei procedimenti edilizi (vedi art. 4, legge 493/94, come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 662/96, art. 7, l. 94/82, nonché art. 7, l.r. 23/97 per quanto concerne i piani attuativi) andranno fissati i termini per richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati. In tal caso i termini di conclusione del procedimento decorrono dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora la richiesta di integrazione documentale venga fatta in seguito alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa non produce alcun effetto in relazione alle conseguenze per l'avvenuto decorso dei termini.

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

L'integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, che il Regolamento Edilizio deve indicare analiticamente come previsto al precedente Capo I, Sezione III.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 493/93, come sostituito dal comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, se nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda la Commissione edilizia non si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere ma il responsabile del procedimento deve redigere una relazione scritta al soggetto competente ad emanare la concessione edilizia, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo concessorio, va convocata, laddove necessario, la Commissione edilizia, secondo le procedure specificatamente previste nella II Sezione.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia il responsabile del procedimento predisporrà una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

Il Regolamento potrà disciplinare il contenuto della relazione che dovrà contenere:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

La relazione può essere divisa in tre parti:

- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urba-

nistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);

- il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

La relazione deve concludersi con la formulazione di una «motivata proposta» al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

A fini collaborativi è pubblicata in calce alla presente sezione un «fac-simile» della scheda istruttoria sopra descritta.

Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Commissione Edilizia andrà predisposta, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

4) Per quanto riguarda il procedimento istruttorio connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si richiama la Circolare attuativa della l.r. 18/97 di cui alla d.g.r.l. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Sezione I, Capitolo III, paragrafo 3.1 e relativa «Scheda di verifica della procedura» contenuta nella Circolare in questione.

5) Per quanto riguarda i Piani attuativi il responsabile del procedimento dovrà attenersi alle disposizioni dell'art. 7, l.r. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11 luglio 1997, IV suppl. straordinario.

Sezione III - Fase decisionale

1) Concessione edilizia e autorizzazione edilizia

Tale fase scatta una volta esaurita (con la redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di concessione, laddove richiesti) la fase istruttoria e si sostanzia nell'emanazione dell'atto finale del procedimento, sottoscritto, nei casi indicati nel succitato art. 6, comma 2 della l. 127/97, dal responsabile della competente struttura organizzativa.

In merito agli oneri concessori il Regolamento dovrà indicare se il calcolo degli stessi sia a carico del richiedente o del responsabile del procedimento che, nel primo caso si limita al controllo dell'elaborato presentato effettuando, in caso di errore di calcolo, le conseguenti correzioni.

Contestualmente all'emanazione dell'atto finale del procedimento deve essere previsto che il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale:

- a) in caso di reiezione comunichi il provvedimento negativo a chi aveva formulato istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia;
- b) in caso di provvedimento positivo, rediga e notifihi l'avviso di emanazione con il contenuto previsto dall'art. 7 della l.r. 60/77.

La consegna o la notifica della concessione edilizia avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

2) *Autorizzazione ambientale*

Per quanto riguarda la fase decisionale si richiama la Circolare attuativa della l.r. 18/97 di cui alla d.g.r.l. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Sezione I, Capitolo III.

3) *Piani attuativi*

Per quanto riguarda i Piani attuativi questa fase è regolata dall'art. 7, l.r. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11 luglio 1997, IV suppl. straordinario.

Sezione IV - Provvedimento finale

1) *Concessione edilizia o autorizzazione edilizia*

Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale). Occorrerà fare molta attenzione alle indicazioni catastali, in caso di nuova edificazione, al fine di individuare i terreni vincolati al nuovo fabbricato.

Nell'ipotesi di «Cessione o servitù o vincolo volumetrico» di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;

- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. Occorrerà definire l'intervento non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione edilizia;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della l. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- il regolamento potrà prevedere in via generale termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, purché contenuti nei termini massimi contenuti nell'art. 4 della l. 10/77.

Il regolamento potrà, inoltre, individuare concretamente i casi in cui:

- sia possibile prevedere il rilascio di «proroga» alla concessione edilizia, dando contenuto oggettivo ed operativo ai «fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione» (art. 4, comma 4, legge 10/77);
- sia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori, dando, anche in questo caso, concreto contenuto all'indicazione della norma «in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive» (art. 4, comma 5, legge 10/77).

Qualora non specificate, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dalla legge.

Se il provvedimento finale è di reiezione, andrà posta particolare attenzione alla motivazione, che dovrà essere congrua e dettagliata, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

2) *I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:*

- a) autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui alla l.r. 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla d.g.r.l. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Cap. III e facsimili contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa. In merito all'autorizzazione paesaggistica è opportuno rilevare che a seguito del recente orientamento legislativo (vedi in particolare legge 127/97 e l. 191/98), può considerarsi legittima la sottoscrizione dell'autorizzazione paesaggistica da parte del soggetto responsabile della competente unità organizzativa;
- b) nulla-osta ex l. 1089/39;
- c) autorizzazione idrogeologica ex l.r. 8/76 come modificata dalla l.r. 80/89;
- d) autorizzazione relativa al vincolo antisismico ex l. 64/74.

3) *Piani attuativi*

La materia è già puntualmente regolata dalla legislazione statale (art. 28, l.u.) e regionale (art. 7, l.r. 60/77, art. 7, l.r. 23/97 e relative circolari applicative).

4) *Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità*

Il procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è quello delineato dall'art. 4 del d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 nonché dalle norme del Regolamento d'igiene.

Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità (definito anche certificato d'uso) il regolamento edilizio può prevedere che, oltre alla documentazione prevista dall'art. 4 del d.P.R. 425/94 nonché da altre disposizioni e/o regolamentari, venga allegato un «libretto d'uso e di manutenzione», il cui contenuto va specificato nel regolamento, e che va allegato al certificato d'uso (da consegnare all'utente dell'immobile nuovo od oggetto di intervento di recupero).

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

L'atto finale andrà notificato ovvero comunicato in altra forma, secondo specifica previsione del Regola-

mento Edilizio, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori (vedi art. 7, l.r. 60/77).

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica, si rinvia a quanto specificatamente indicato negli appositi criteri per l'esercizio della subdelega di cui alla l.r. 18/97, contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL del 17 ottobre 1997, III Supplemento Straordinario al n. 42.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

a) Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, l. 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Il Regolamento edilizio, oltre a prevedere il ricorso a detta Conferenza, può disciplinarne il funzionamento (convocazione, sedute, verbalizzazioni ecc.), in relazione alle peculiarità organizzative del Comune.

Si consiglia il ricorso a tale Conferenza soprattutto per i Comuni medio-grandi, al fine di accelerare i tempi di istruttoria delle pratiche edilizie nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate.

b) Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, l. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato salvo diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune o, addirittura, nel Regolamento Edilizio per i casi in cui la Conferenza stessa riguardi problematiche urbanistico-edilizie.

Sezione II - Sportello unico

Le disposizioni legislative di riferimento sono attualmente quelle contenute nel Titolo II, Capo IV (artt. da 23 a 27), del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, riguardante i principi ispiratori del conferimento ai Comuni delle funzioni concernenti lo Sportello Unico per le attività produttive.

Com'è noto, dette disposizioni del d.lgs. 112/98 devono, però, trovare specifica applicazione mediante un apposito regolamento governativo allo stato non ancora approvato nonché attraverso apposite norme regionali, attuative del d.lgs. n. 112, che dovrebbero essere approvate entro il mese di ottobre '98.

Tuttavia non è escluso che il Comune, anche prima dei predetti adempimenti normativi, possa ipotizzare, attraverso apposite norme del R.E., forme di accorpamento dei procedimenti, se del caso attraverso la gestione di reti informatiche.

La creazione di uno sportello unico per tutte le pratiche edilizie, non solo circoscritto, quindi, agli insediamenti produttivi, consentirebbe di unificare procedimenti diversi, tutti comunque interessanti il medesimo intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

In tale Sezione vanno disciplinati, laddove ciò risulti opportuno in ragione delle dimensioni del Comune ovvero delle peculiarità del territorio comunale, i casi e le procedure per l'eventuale «parere preventivo» che il cittadino può chiedere alla Commissione edilizia prima di presentare il progetto all'Amministrazione comunale, stabilendo, tra l'altro:

- l'efficacia di tale parere rispetto a quello inserito nell'ambito del procedimento abilitativo;
- la necessità o meno in tali casi di un successivo parere della Commissione nell'ambito del procedimento abilitativo, laddove l'interessato si sia attenuto alle indicazioni progettuali della Commissione.
- la documentazione necessaria per tale parere preventivo.

In proposito si precisa che nel caso in cui si rispettino le indicazioni fornite in sede di parere preventivo, la Commissione edilizia dovrà tenerne conto nel successivo parere da emanare nell'ambito del procedimento abilitativo, evitando, per quanto possibile, appesantimenti procedurali.

In questa sezione può anche essere previsto e regolamentato che il cittadino possa chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, sulla base dell'esperienza maturata.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

In proposito si ricordano i disposti degli artt. 22 e seguenti della l. 241/90 nonché quelli di cui al d.lgs. 24 febbraio 1997, n. 39, applicabile, in base ai disposti ivi contenuti all'art. 2, anche agli atti di natura territoriale.

In attuazione del predetto d.lgs. il Comune è, quindi, tenuto a rendere disponibili informazioni e documentazione in materia territoriale ed ambientale a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse, fatta eccezione per i casi previsti dal d.lgs. stesso ed in conformità con quanto disposto dalla legge n. 675/96 in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, per quanto applicabile.

Sezione II - Procedimento di accesso

In questa Sezione il Comune deve dettare specifiche disposizioni per il procedimento di accesso ai documenti di natura urbanistico-edilizia, naturalmente in conformità con i citati disposti della vigente legislazione.

In proposito, oltre a ricordare le ben note disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della l. 241/90, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, si fa presente che con nota circolare del 22 luglio 1997, in G.U. del 20 ottobre 1997, n. 249, è stata pubblicata, in attuazione dell'art. 8 del d.lgs. n. 39, apposita modulistica, concernente le schede e le modalità per comunicare al Ministero dell'Ambiente entro il 30 settembre di ogni anno, i dati relativi alle richieste di accesso, nonché una relazione sugli adempimenti posti in essere.

Ciò premesso, si ricorda che qualora il Comune fosse già dotato di specifico e completo regolamento sull'accesso, tale da non comportare ulteriori specificazioni in sede di Regolamento Edilizio, andranno semplicemente richiamate in questa Sezione tali disposizioni di carattere generale.

Sezione III - Rilascio di copie

Considerata la peculiarità della documentazione urbanistico-edilizia e della relativa riproduzione andranno indicate in tale Sezione le specifiche procedure per il rilascio di copie.

Qualora tale materia fosse già regolamentata in modo esaustivo in altro regolamento comunale sarà sufficiente richiamarne i disposti.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni**Sezione I** - Fonti normative

Al fine di favorire la ricognizione della complessa normativa in materia, si enucleano le norme attualmente operanti in materia di vigilanza e sanzioni:

- art. 4, legge 28 febbraio 1985, n. 47
- art. 7, l. 47/85 (assenza di concessione edilizia)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 7, l. 47/85 (totale difformità dalla concessione edilizia)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 7, l. 47/85 (variazioni essenziali)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 9, l. 47/85 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione)

- demolizione o rimozione;
- sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, l. 47/85, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
- restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, l. 47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- art. 10, legge 47/85 (assenza o difformità dall'autorizzazione)
 - sanzione pecuniaria fissata dall'art. 10, legge 47/85;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 10 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;
- art. 11, l. 47/85 (annullamento della concessione)
 - rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
 - sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio tecnico erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
- art. 12, l. 47/85 (parziale difformità dalla concessione)
 - demolizione;
 - sanzione pecuniaria fissata dallo stesso art. 12, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- art. 14, l. 47/85 (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici)
 - demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
- art. 18, l. 47/85 (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)
 - sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;
 - acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;
- art. 4, comma 17, d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, l. 23 dicembre 1996, n. 662 (assenza o difformità dalla D.I.A.)
 - sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima.

Per le sanzioni paesaggistiche vedi art. 15, l. 1497/39, esplicitate in d.g.r.l. 25 luglio 1997, n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 «Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18».

Secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassaniniter), al Dirigente della competente struttura comunale spetta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale

in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

Si ricorda che l'art. 6 della legge 47/85 stabilisce che il direttore lavori segnali al Comune eventuali difformità dagli atti autorizzatori o concessori non rientranti nelle fattispecie dell'art. 15 della stessa legge 47/85 («varianti in corso d'opera»).

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Nel richiamare quanto già illustrato al Capo II del presente Titolo, in merito ai principi contenuti nella legge 241/90, che regolano le varie fasi dei procedimenti amministrativi e che, di conseguenza, sono applicabili anche al procedimento sanzionatorio, si ritiene opportuno precisare che anche tale procedimento è scandito come segue:

- fase di avvio: consistente nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'art. 7, l. 47/85, dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. Anche nel caso in esame possono essere individuabili controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;
- fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;
- fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini ter), sono a firma del Dirigente della competente struttura comunale;
- fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
- fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art. 7, l. 47/85, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

Titolo II **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

CAPO I **Composizione e nomina**

Sezione I - Composizione

Nella presente Sezione vanno specificate, dapprima, quelle norme di legge che, nel tempo, hanno previsto membri necessari (c.d. «di diritto») della Commissione edilizia.

Tali membri di diritto della Commissione edilizia sono:

- 1) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art.12, lett. g, l. 13 maggio 1961, n. 469), che, però, non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.
- 2) Due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia (art. 5, l.r. 9 giugno 1997, n. 18), uno dei quali sarebbe opportuno che fosse abilitato alla progettazione edilizia.

È inoltre favorita la presenza di:

- Esperti in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelti, di norma, nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili (art. 13, comma 3, l.r. 20 febbraio 1989, n. 6)

Tracciata tale rassegna normativa vanno indicati gli altri membri della Commissione edilizia possibilmente da individuarsi tra soggetti dotati di professionalità tecnica, distinguendo tra comuni inferiori o superiori a 15.000 abitanti, ciò in relazione alle differenti peculiarità organizzative dei comuni delle predette dimensioni.

In relazione ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, va rimarcato il ruolo di organo tecnico-consultivo della Commissione edilizia, che, quindi, è opportuno sia composta da soli tecnici, evitando, quindi, l'attribuzione al Sindaco o ad un Assessore delle funzioni di Presidente o la partecipazione di consiglieri comunali in qualità di membri.

Tali funzioni possono, invece, essere attribuite al Sindaco o all'Assessore delegato nei comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti.

Pertanto, il Regolamento Edilizio dovrà puntualmente definire il tipo di professionalità di tutti i membri della C.E. e non solo degli esperti in tutela paesistico-ambientale.

Il Presidente può essere designato dal Sindaco sulla base di apposito curriculum (idem per il vice - Presidente).

Con riguardo agli esperti ambientali va rilevato che è possibile, in sede di Regolamento Edilizio, prevedere la loro partecipazione in qualità di commissari a tutte le sedute della Commissione e non solo a quelle relative all'esame delle domande di autorizzazione paesaggistica ex art. 7, l. 1497/39; in tal caso la loro presenza concorrerà alla formazione del numero legale, anche nelle sedute relative agli altri procedimenti di natura non esclusivamente ambientale.

In tale Sezione andranno, inoltre, fissate le specifiche attribuzioni del Presidente della Commissione

anche con riferimento alle disposizioni del successivo Capo II, riguardante il funzionamento della Commissione stessa.

Per quanto riguarda la partecipazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico alle sedute della Commissione Edilizia si precisa che sarebbe opportuna la sua partecipazione nei comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti non in qualità di commissario, bensì in veste di segretario al fine di fornire alla Commissione le necessarie informazioni sull'«iter» burocratico delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti con gli strumenti di pianificazione urbanistica.

Nei comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti è, invece, opportuno che il responsabile dell'Ufficio tecnico partecipi alla Commissione edilizia in qualità di membro della stessa. Le funzioni di segretario possono essere attribuite ad altro impiegato comunale o nei piccoli Comuni, ossia quelli sino a 15000 ab., a un componente della Commissione scelto dal Presidente.

Per quanto riguarda, infine, i comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti, ovvero quelli capoluogo di provincia, possono essere istituite sotto-commissioni di tipo istruttorio, ciò al fine di accelerare i tempi di valutazione dei progetti da parte della Commissione edilizia.

Sezione II - Nomina e durata

In questa Sezione andranno indicate le modalità per la designazione dei membri della Commissione Edilizia.

Sarà peraltro opportuno indicare le modalità di designazione dei commissari ed eventualmente dei soggetti cui spetta tale designazione (ad esempio Ordini professionali, associazioni scientifiche, Università ecc.).

Sull'organo competente alla nomina dei membri della C.E. valgono le norme statutarie di ogni singolo Comune. In via generale può affermarsi che non sussistono dubbi sulla competenza della Giunta Comunale alla luce dei disposti della l. 142/90.

Andrà anche determinata la durata della Commissione edilizia, la sua decorrenza (dalla data di effettivo svolgimento della funzione) nonché la proroga delle funzioni nei limiti della legge n. 444/94, in attesa della nomina della nuova Commissione, nonché i casi di rieleggibilità dei suoi componenti (sembra opportuno prevedere la non immediata rieleggibilità)

Sezione III - Casi di incompatibilità

In questa Sezione andranno indicati, sulla base del principio generale del conflitto di interessi, i casi di incompatibilità con la carica di commissario (ad esempio essere inserito nella burocrazia comunale ovvero essere incaricato per la stesura del p.r.g.) sia originari che sopravvenuti.

Sempre nella presente Sezione andranno indicati i casi di conflitto di interesse, determinanti l'astensione del Commissario.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Tra i casi tipici di decadenza si ricordano le fattispecie di incompatibilità sopravvenute nonché quelle

relative all'assenza ingiustificata del commissario ad un certo numero di sedute (da indicare specificatamente) della C.E.

In tal caso va precisato che il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

CAPO II Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

In questa Sezione vanno individuati i casi in cui va acquisito il parere della Commissione edilizia.

Il parere della Commissione edilizia non è richiesto per:

- opere oggetto di denuncia di inizio attività;
- opere oggetto di autorizzazione edilizia;

È, invece, obbligatorio il parere della Commissione edilizia per il rilascio della concessione edilizia anche in sanatoria ex art. 13 della l. 47/85 o in variante (vedi articolo 4, l. 493/94 come sostituito dall'art. 2, comma 60, l. 662/96).

In proposito occorre, però, ricordare che il citato articolo 4 della legge 493/94 come modificato dall'articolo 2, comma 60, legge 662/96 prevede che in sede di Regolamento Edilizio possano essere individuate i casi in cui il parere della Commissione edilizia non debba essere richiesto per opere soggette a Concessione edilizia (ad esempio, per la proroga della concessione edilizia, per la sua voltura, per varianti a concessioni edilizie relative ad opere interne, naturalmente se consentite dallo strumento urbanistico, nei casi in cui il diniego di concessione edilizia sia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche connesse, ad esempio, al titolo, alla inidoneità giuridico-urbanistica dell'area, alla mancanza di assenso del condominio per interventi su aree comuni, infine nei casi di carenza documentale non integrata in sede istruttorio, tale da determinare il diniego di concessione).

In base alla vigente legislazione, altri casi di parere obbligatorio della Commissione edilizia sono:

- autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla l.r. 18/97;
- parere ex art. 32, l. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, l.r. 18/97.
- annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
- applicazione delle misure di salvaguardia.

Oltre ai casi di parere obbligatorio *ex lege*, il Regolamento Edilizio può inserire altri casi (sulla base della considerazione che la Commissione edilizia è ritenuta un organo consultivo dell'Amministrazione comunale nel settore edilizio ed urbanistico) tenendo, però, fermi i principi di semplificazione dei procedimenti edilizi, in base ai quali valutare l'opportunità di inserire o meno ipotesi di parere obbligatorio oltre a quelle stabilite dalla legge. Criterio utile da seguire potrebbe essere quello dell'incidenza estetica dell'intervento. Per le opere non soggette al parere della Commissione edilizia il Regolamento Edilizio potrebbe contenere un allegato prescrittivo sugli aspetti estetici (es. colore).

Data la diversità dei procedimenti in materia edili-

zia e in materia paesistico-ambientale, i pareri della Commissione edilizia debbono essere distinti (e distintamente verbalizzati) in relazione ai differenti procedimenti cui gli stessi ineriscono.

Occorre, cioè, evitare che lo stesso parere della Commissione sia utilizzato sia agli effetti del rilascio dell'autorizzazione ambientale che del rilascio della concessione edilizia.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Alla luce di quanto disposto nella Sezione I discende il contenuto della presente Sezione.

In via ricognitiva si introduce una breve rassegna normativa di procedure abilitative per le quali non è richiesto obbligatoriamente dalla legge il parere della Commissione edilizia:

- 1) D.I.A. ex art. 4 del d.l. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla l. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, l. 23 dicembre 1996, n. 662;
- 2) autorizzazione edilizia ex art. 48, l. 5 agosto 1978, n. 457;

Sezione III - Ambito di valutazione

In tale Sezione andrebbe precisato rispetto a quali aspetti deve esprimersi la Commissione edilizia.

In proposito occorre preliminarmente chiarire che la semplice conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale non rientra tra le attribuzioni della Commissione edilizia, bensì nell'ambito delle funzioni della struttura burocratica comunale (Ufficio Tecnico).

Pertanto l'ambito di espressione della Commissione Edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici, laddove l'intervento interessi aree ambientalmente vincolate, dovrà vertere sulla «qualità progettuale», valutando in particolare:

- a) l'impatto estetico visuale dell'intervento, c. d. «decoro»;
- b) il rapporto con il contesto;
- c) la qualità progettuale;
- d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

CAPO III **Funzionamento**

Sezione I - Modalità di convocazione

In questa Sezione andrà indicata la forma e la tempistica delle convocazioni, garantendo che i Commissari possano visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.

In tale seduta andranno anche dettate specifiche norme sulla modalità di predisposizione dell'ordine del giorno (da disporsi da parte del Presidente), il cui contenuto deve essere chiaro e specifico.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

In tale Sezione andranno dettate disposizioni specifiche sul quorum strutturale e funzionale; sulle modalità di svolgimento delle sedute e sulla loro verbalizzazione (quorum per la validità delle sedute e quo-

rum per la validità delle deliberazioni) nonché sull'atto finale (parere della Commissione), che ha natura di atto collegiale, e sulle relative motivazioni.

In proposito si ricordano, in materia paesistico-ambientale, i disposti dell'art. 5, comma 2, della l.r. 18/97 (illustrati nella deliberazione di Giunta Regionale sui criteri per l'esercizio della subdelega, n. 6/30194 del 25 luglio 1997, in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III Suppl. Straord. al n. 42) non derogabili in sede di Regolamento Edilizio.

Va ribadita l'esclusione dalle sedute di terzi estranei; il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Richiamato quanto indicato al precedente Capo I, Sez. I, sull'inopportunità (salvo che nei Comuni sino a 15000 ab.) di individuare quali membri della C.E. funzionari o dirigenti comunali, il cui ruolo potrebbe essere, invece, quello di segretario o di relatore sulle singole pratiche edilizie, si precisa che nella presente Sezione andrebbe disciplinato il rapporto tra la C.E. e le strutture comunali, disciplinandone, in un'ottica di semplificazione e collaborazione, i rispettivi rapporti, con riguardo agli aspetti organizzativi (quali atti, approfondimenti ecc. può chiedere il Commissario alle strutture burocratiche, come effettuare tali richieste).

Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

La sezione definisce e disciplina la formazione, la conservazione e la modificazione degli spazi pubblici intesi come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non parti di risulta rispetto all'edificazione. Fanno parte di tali spazi anche gli spazi ad uso pubblico privati.

La sezione dà altresì indicazioni per le condizioni di uso e di occupazione anche temporanea di tali spazi.

Disciplina del verde:

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifiche norme. In particolare vengono definite le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità. L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti. Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico:

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere definiti all'interno di repertori di soluzioni da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno esse-

re individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.

In presenza di sottoservizi impiantistici devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

Insegne e mezzi pubblicitari:

Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve essere disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Chioschi:

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi coerentemente con gli indirizzi eventualmente in merito delineati dal Comune.

Passaggi pedonali:

Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Le norme comunali disciplineranno la larghezza minima di tali passaggi, il dislivello massimo rispetto al piano carrabile e la pendenza massima nonché la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale.

A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Piste ciclabili:

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata dai comuni individuando percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

Le dimensioni e il calibro di tali percorsi dovranno essere individuati in relazione al traffico previsto in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

Spazi porticati:

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico dovrà essere disciplinata da norme rivolte a definire altezze e larghezze minime, nonché le tipologie di finitura e i materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. In ogni caso dovrà essere incentivata la continuità di tali percorsi coperti ove presenti evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Occupazione degli spazi pubblici:

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti.

Il comune determinerà le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi secondo apposito regolamento.

Lo stesso regolamento disciplinerà gli obblighi del concessionario in relazione alla messa in pristino qualora vengano effettuate opere che interessano il suolo pubblico.

Disciplina d'uso del sottosuolo:

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve essere disciplinato da specifiche norme rivolte a valorizzarne il dato di complementarità con gli spazi di superficie.

A tal fine le amministrazioni potranno suggerire criteri tecnici da osservarsi per la esecuzione di manufatti ed eventualmente definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui si uniformeranno i privati e i soggetti pubblici interessati.

Ogni nuovo intervento dovrà essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione e non dovrà costituire elemento di possibile limitazione futura.

Tra gli interventi disciplinati dalle norme al riguardo saranno inclusi la realizzazione di sottoservizi impiantistici, la realizzazione di locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporti pubblici.

Reti di servizi pubblici:

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

Volimi tecnici impiantistici:

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettrici

che, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

Intercapedini e griglie di aereazione:

La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aereazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

Specifiche norme regolamentari ne disciplineranno gli aspetti morfologici in relazione a larghezza netta, larghezza massima, altezza libera interna.

In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Sezione II - Spazi privati

La sezione definisce e disciplina gli elementi di relazione fra gli spazi privati e gli spazi pubblici affinché non siano compromessi gli elementi unitari del tessuto urbano.

Accessi e passi carrabili:

L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati.

Le norme devono disciplinare le larghezze dei passi carrabili e le distanze reciproche e dai confini ferme restanti le disposizioni dettate dal Codice della Strada.

Strade private:

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.

Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

Allacciamento alle reti fognarie:

La norma deve disciplinare l'immissione nelle reti comunali di scarico delle acque di fogna ed eventualmente delle acque meteoriche non drenabili nel terreno.

Deve altresì precisare la concentrazione massima ammissibile di sostanze inquinanti.

Allacciamento alle reti impiantistiche:

La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti, le modalità di

allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali. Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Recinzioni:

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità fissati dal comune.

La norma deve stabilire criteri dimensionali e materiali adottabili per le differenti tipologie costituite da: recinzioni interamente in muratura, recinzioni miste parzialmente in muratura con sovrastanti reti o cancellate, con reti e siepi ovvero con reti semplici.

In ogni caso il disegno e la configurazione geometrica dovrà unificarsi alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe.

Spazi ineditati:

Le aree inedificate sono assoggettate anch'esse alla cura e al decoro previste per le restanti parti del suolo comunale.

Pertanto ne dovrà essere disposta la recinzione con strutture che ne mantengano la visibilità e le superfici trattate a verde in accordo con le disposizioni comunali.

Tali aree saranno soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

Le stesse disposizioni si applicano alle cave.

Sistemazioni esterne ai fabbricati:

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici.

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

Toponomastica e segnaletica:

L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e

tabelle di segnalazione stradali cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.

I comuni potranno al riguardo definire in allegato al regolamento, le modalità attuative con cui si intende procedere alla apposizione di tali oggetti di pubblica utilità e le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate in modo che se ne possa tenere conto nel progetto delle nuove edificazioni.

Numeri civici:

Il regolamento disciplinerà le modalità di apposizione della numerazione sui singoli edifici così come eventuali targhe identificative dell'edificio.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

La sezione definisce e disciplina la progettazione dei nuovi interventi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

Decoro delle costruzioni:

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse deve venire affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

A tal fine i comuni a seguito del rilevamento del patrimonio edilizio promuovono studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzate in tal senso pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

Allineamenti:

È facoltà dei comuni stabilire criteri generali per la costituzione o il mantenimento di fronti unitari degli edifici.

In tal caso debbono venire precisati anche gli elementi da rispettare quali fili o ricorrenze al fine di pervenire ad un'effettiva individuazione di caratteri unitari nella cortina edilizia.

Tali disposizioni valide per le edificazioni a confine su fronte pubblico devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino

spazi privati interessati da percorsi pedonali o comunque ad uso pubblico.

Spazi conseguenti ad arretramenti:

La edificazione arretrata rispetto agli allineamenti persistenti ove non prescritta deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

In relazione a tali situazioni il regolamento indicherà le soluzioni ed i materiali che possono condurre ad un'armonica composizione con gli spazi pubblici.

Prospetti su spazi pubblici:

I regolamenti oltre a disciplinare i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici anti-stanti in relazione alla proiezione delle fronti devono altresì indicare gli elementi di decoro ai fini della conformazione degli spazi urbani affinché possano essere efficacemente valorizzati nella progettazione delle nuove edificazioni.

Analoghe regolamentazioni possono essere date anche nei confronti dei fronti prospicienti spazi privati.

Tra gli elementi da sottoporre a regolamentazione potrà essere considerata anche la formazione di un sistema del verde pensile, la conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, l'uso di pareti trasparenti e/o riflettenti.

Ombre portate:

Le nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali.

Devono essere infatti valutati gli apporti benefici in relazione alle condizioni di soleggiamento così come le condizioni negative in relazione alla creazione di ombre permanenti nei fronti a nord.

Sporgenze e aggetti:

La creazione di sporgenze aggettanti sullo spazio pubblico deve essere disciplinata da apposite norme regolamentari rivolte a definirne l'altezza minima rispetto al piano stradale, e la sporgenza massima.

Nel caso della presenza di fioriere o di alberi i limiti degli aggetti devono essere considerati in relazione alla effettiva sporgenza del sistema vegetale pensile.

Portici e gallerie:

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico dovrà essere disciplinata da norme rivolte a definire altezze e larghezze minime, nonché le tipologie di finitura ed i materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Saranno, inoltre, da evitare alterazioni nella continuità delle cortine storiche.

Salubrità dei terreni edificabili:

L'accertamento delle condizioni di salubrità dei terreni è requisito indispensabile per ogni nuova edificazione.

All'uopo i comuni procedono alla messa a punto di cartografie rivolte a facilitare l'accertamento di tale vincolo.

Le norme dovranno indicare anche le soluzioni costruttive più idonee a prevenire il contatto diretto con il suolo.

Disciplina del colore:

In allegato al Regolamento, i comuni possono redigere piani del colore cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro, ponendo particolare attenzione alla conferma delle scelte cromatiche storicamente consolidate nei centri di antica formazione.

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura:

I comuni possono emanare norme rivolte ad individuare materiali preferenziali nelle superfici di rivestimento delle nuove edificazioni.

In relazione a ciò debbono congiuntamente venire precisate le modalità di realizzazione di tali superfici dando criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nei casi di recupero di edifici nei centri storici.

Disciplina del verde:

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifiche norme.

In particolare vengono definite le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.

La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi pubblici o alle altre edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

La sezione definisce e disciplina la conservazione e la modificazione delle edificazioni.

Gli interventi possono riguardare la sostituzione di parti ammalorate a seguito di obsolescenza dei materiali impiegati ovvero essere conseguenti a nuove richieste prestazionali in relazione alle condizioni di comfort ambientale interno

Gli interventi possono altresì essere ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio a fini energetici o di maggiore durabilità.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Qualità dell'aria negli spazi confinati:

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine.

Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

La misurazione della qualità dell'aria deve altresì essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

Ventilazione naturale:

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono essere disciplinate da norme regolamentari che stabiliscano il numero di ricambi consigliati in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto disposto nelle singole norme regolamentari.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto delle eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Ventilazione attivata:

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Illuminazione naturale:

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

L'obiettivo di una ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

In relazione a tale obiettivo le norme indicano le soluzioni ammissibili anche in relazione a corpi di fabbrica profondi.

Tra queste soluzioni dovranno essere comprese anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

Illuminazione artificiale:

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

Apposite norme disciplineranno le attività in cui è consentito il ricorso alla illuminazione artificiale ovvero a sistemi di illuminazione misti.

Controllo del soleggiamento:

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Comfort igrotermico:

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

I Comuni al riguardo potranno definire criteri di particolare merito per le soluzioni che optano per tale orientamento.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

Comfort acustico:

In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.

Sezione II - Requisiti spaziali

La sezione individua i principali elementi di caratterizzazione delle unità immobiliari che si ritiene possano essere importanti ai fini di una qualificazione spaziale.

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari:

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti.

In accordo con quanto previsto dalla legislazione vigente le norme disciplineranno le altezze minime previste per i diversi ambienti ed eventualmente le superfici minime delle unità ambientali quando confinate.

Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali quelle di terrazzi e logge in cui lo spazio fruibile interno si prolunga all'aperto.

All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di soppalchi potrà essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono.

Costituiscono altrettanti elementi di rilievo nella definizione delle caratteristiche ambientali la qualità della luce naturale in relazione alla dimensione, al numero e all'orientamento delle aperture finestrate; il riscontro d'aria su fronti opposti e le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno; le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio.

Cortili:

La realizzazione di cortili fra i corpi di fabbrica potrà essere assentita solo se verranno rispettati alcuni elementi di dimensionamento minimo rivolti a salvaguardare le condizioni di illuminazione degli ambienti che vi si affacciano.

Cavedi:

La realizzazione di cavedi per la illuminazione e ventilazione di spazi interni è sempre ammessa. In relazione al tipo di ventilazione previsto e alle modalità di convogliamento della luce naturale potranno venire stabiliti differenti criteri di dimensionamento in pianta e in altezza degli stessi.

Patii:

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e

raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

Locali sottotetto:

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente gli ambienti di sottotetto possono essere assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari se in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa Regionale Vigente.

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio della intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti quando confinati che potranno avere altezze minime inferiori.

Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità della illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche della unità immobiliare.

In relazione ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilati consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

Spazi di cantinato e sotterraneo:

L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone potrà essere assentito solo in presenza di requisiti minimi di ventilazione ed illuminazione da fissarsi da parte di specifiche norme regolamentari.

Box e autorimesse:

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

Sezione III - Requisiti funzionali

La sezione individua i principali elementi di caratterizzazione funzionale delle unità immobiliari in relazione alla fruibilità, accessibilità, arredabilità e flessibilità degli spazi.

Dotazione di servizi:

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari sarà disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti.

È lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

Spazi di cottura:

Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano venire confinati. In

ogni caso devono essere assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione.

Flessibilità distributiva:

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

Flessibilità impiantistica:

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali od orizzontali accessibili.

Accessibilità:

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di accessibilità, fruibilità, adattabilità delle unità immobiliari potranno essere disciplinati eventuali criteri applicativi delle norme in relazione alle caratteristiche costruttive degli edifici o in relazione a particolari esigenze di salvaguardia.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Requisiti delle costruzioni:

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermi restando tali principi generali nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Richiesta e consegna di punti fissi:

I Comuni, prima di iniziare i lavori disciplineranno le modalità per la richiesta e l'effettuazione della ricognizione ai fini della definizione della esatta linea di confine con il suolo pubblico e per la determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare. In tale sede potranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Inizio dei lavori:

La comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere effettuata secondo modalità e tempi da stabilirsi da parte di ciascun comune e preferibilmente entro un anno dalla data di conseguimento della autorizzazione-concessione. In tale occasione potrà essere richiesto di allegare

copia del piano di sicurezza redatto per la organizzazione del cantiere.

Disciplina del cantiere:

Fermi restanti gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica in capo al Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, al Comune spetta ugualmente la disciplina delle opere provvisionali affinché non abbiano a turbare il pubblico decoro e la pubblica incolumità.

Al riguardo potrà essere disposto dal Comune il rispetto di norme di armonizzazione con gli elementi di rilievo dei caratteri urbani attraverso teli di rivestimento e strutture di protezione idonee in relazione alle specifiche lavorazioni poste in atto.

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie:

In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico da parte dell'area di cantiere purché non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati.

Il comune disciplinerà le modalità di accoglimento delle domande coordinandole con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi.

Il Comune determinerà altresì le dimensioni minime di altezza e conformazione delle recinzioni provvisorie e la segnaletica diurna e notturna al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Sicurezza del cantiere:

Fermi restanti le vigenti norme di legge in materia di sicurezza e antinfortunistica, per tutte le strutture provvisionali dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Sarà opportuno dettare una disciplina per le opere provvisorie aventi natura urgente di messa in sicurezza degli edifici eventualmente interessati dai cantieri aperti.

Scavi e demolizioni:

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Dovranno essere posti in atto provvedimen-

ti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interraste interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

Conferimento dei materiali di risulta:

Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

Rinvenimenti:

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti.

Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

Ultimazione dei lavori:

La comunicazione di fine dei lavori dovrà essere effettuata secondo modalità e tempi da stabilirsi da parte di ciascun comune entro i termini previsti dalla autorizzazione/concessione.

In tale occasione potrà essere richiesto di allegare l'elenco redatto dal direttore dei lavori delle eventuali difformità rispetto al progetto autorizzato. Ciò non esime dall'obbligo di richiesta successiva di autorizzazione-concessione in sanatoria in presenza di variazioni compatibili.

Disciplina delle varianti:

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, il regolamento indicherà le tipologie di varianti che modificano il progetto in modo sostanziale e che determinano provvedimenti di demolizione di quanto indebitamente eseguito, quelle che possono essere ritenute ammissibili ma soggette a provvedimento successivo di autorizzazione-concessione in sanatoria, e quelle compatibili che non mutano gli elementi fondamentali del progetto.

Il regolamento indicherà gli scarti rispetto alle misure indicate in progetto che non danno luogo ad obbligo di variante.

Interventi non ultimati:

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto. I comuni disciplineranno gli eventuali provvedimenti nel caso di inottemperanza di tale disposizione.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

La sezione è rivolta a definire modalità unitarie di

rappresentazione grafica al fine di rendere più facile la identificazione degli elementi del progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento.

Per la rappresentazione delle piante dovranno essere indicati i criteri di quotatura e le modalità di definizione dei materiali presenti nei vari sottosistemi edilizi. Altrettanto dicasi per le sezioni ed i prospetti. Alle sezioni in scala maggiore deve essere affidata la precisazione di tutte le soluzioni tecnologiche adottate con codici identificativi di linee e campiture.

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela si deve far obbligo nella presentazione dei progetti della redazione di elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso prospetti e sezioni di insieme.

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

La sezione è rivolta ad identificare l'elenco delle tavole ed i relativi contenuti necessari per la presentazione dei progetti. In particolare devono essere posti in evidenza gli elementi indispensabili per le verifiche da effettuarsi da parte degli uffici Comunali competenti.

È importante che al riguardo i comuni svolgano un'azione di semplificazione individuando modalità per la riduzione del numero di elaborati necessari attraverso una loro unificazione ai fini della verifica di accessibilità ovvero di conformità alle norme di prevenzione incendi.

Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

La sezione è rivolta ad identificare l'elenco dei paragrafi della relazione tecnica e dei relativi allegati di calcolo sia per quanto riguarda le verifiche dimensionali, sia per quanto riguarda i dimensionamenti di calcolo delle prestazioni di comfort attese.

Titolo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento edilizio

La legge non stabilisce termini di durata del Regolamento Edilizio.

Va da sé, però, che, oltre all'opportunità di adeguare il Regolamento Edilizio all'evoluzione legislativa, il Regolamento stesso andrebbe rivisto in occasione di varianti generali del P.R.G., ciò al fine di rendere tra loro coerenti tali strumenti.

CAPO II
Rapporti tra Regolamento Edilizio
e le N.T.A. del P.R.G.

Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.

Non va, infatti, dimenticato che, in base ai principi generali di diritto, le modificazioni ad un atto amministrativo possono essere assunte con la medesima forma e procedure, che caratterizzano l'atto originario oggetto di modifiche.

Pertanto laddove risulti necessario apportare modifiche alle N.T.A. del P.R.G. l'unica forma possibile è la variante di piano così laddove si intenda apportare modifiche al Regolamento Edilizio bisognerà espresamente modificare, in tutto o in parte, il Regolamento stesso, secondo il tipo di modifica (parziale o generale) da apportare.

Tali criteri, oltre ad essere coerenti, come si è detto, con i principi generali di diritto, rispondono all'esigenza di rendere trasparente l'azione amministrativa, al fine di consentire ai cittadini un approccio chiaro alla disciplina urbanistico-edilizia di livello locale.

Coordinamento Istituzionale

Avv. Giuliano Sala, Assessore all'Urbanistica

Coordinamento Generale

Ing. Mario Nova, Direttore Generale Urbanistica

Dott.ssa Emilia Benfante, Dirigente Ufficio Normativo

Arch. Mario Piana, Dirigente Servizio Urbanistica

Coordinamento Scientifico

Arch. Gaetano Lisciandra - Avv. Paolo Mantegazza - Arch. Emilio Pizzi - Avv. Giovanni Quadri

Hanno collaborato all'elaborazione del documento:

Dott.ssa Rosangela Cipri - Arch. Giovanni Floris - Dott. Umberto Sala - Arch. Alberto Tagliabue -

Dott.ssa Elisabetta Villa

Coordinamento editoriale:

Arch. Gabriella Badolato - Enrica Banfi - Rosella Nicchiarelli

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA

REGIONE LOMBARDIA

5° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO AL N. 43

Fascicolo 2

ALLEGATO "A"

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI: TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

SOMMARIO

- 1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**
 - 1.1. - Manutenzione ordinaria
 - 1.2. - Manutenzione straordinaria
 - 1.3. - Restauro e risanamento conservativo
 - 1.4. - Ristrutturazione edilizia
- 2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**
 - 2.1. - Sopralzo
 - 2.2. - Ampliamento
 - 2.3. - Demolizione
- 3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA**
- 4. NUOVA EDIFICAZIONE**

COMUNICATO N. 186 DEL 27 OTTOBRE 1998 DELL'ASSESSORE REGIONALE ALL'URBANISTICA

Ai Signori Sindaci
Ai Signori Presidenti delle Province
Ai Signori Presidenti delle Camere di Commercio
Ai Signori Presidenti delle Comunità Montane
Ai Signori Presidenti dei Parchi Regionali
Ai Signori Presidenti degli Ordini Professionali

Oggetto: Regolamenti edilizi comunali. Attuazione dell'art. 11, 3° comma della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23. Deliberazione della Giunta regionale relativa all'approvazione dei criteri ed indirizzi generali.

Nel trasmettere il presente Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, recante l'atto in oggetto, si ritiene opportuno rappresentare alle SS.LL. quanto segue.

1. Principi fondamentali e Istituti non derogabili

Con la legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, la Regione ha dettato norme per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, compiendo una rilevante operazione di semplificazione e accelerazione delle procedure, all'insegna dei fondamentali principi di sussidiarietà e trasparenza.

Con l'approvazione e la pubblicazione di tali criteri e indirizzi, si completano gli adempimenti, cui la stessa legge regionale ha subordinato il pieno dispiegarsi dell'autonomia comunale nella formazione e approvazione del regolamento edilizio, a mezzo di procedura semplificata, che si esaurisce nell'ambito locale.

Si ribadisce al riguardo che trattasi di criteri e indirizzi fondati sulla forte valorizzazione, nell'attività urbanistico-edilizia locale, dei nuovi istituti procedurali previsti dalla legislazione più recente, quali la conferenza dei servizi, lo sportello unico, l'accesso agli atti, l'autocertificazione ecc., che, assumono natura di istituti non derogabili.

2. Specificità organizzative e dimensionali

Si sottolinea, peraltro, che con il presente atto la Regione riconferma e disciplina la potestà comunale di autonomia e responsabile elaborazione, adozione e applicazione dei regolamenti edilizi comunali.

Ogni singolo Comune ben potrà, pertanto adattare i presenti criteri ed indirizzi generali alle proprie peculiarità organizzative e dimensionali, purché nel rispetto dei predetti principi fondamentali e degli istituti inderogabili sopra considerati.

Così, ad esempio, per quanto concerne la composizione e la presidenza della Commissione Edilizia, i presenti criteri ed indirizzi si configurano non come condizioni di legittimità, bensì quali indicazioni di mera opportunità, rimettendo ad ogni singolo comune, nell'ambito della propria sfera di autonomia, la definizione di questa delicata materia.

Con riguardo poi, al Titolo IV («Norme finali e transitorie») ed in particolare al Capo II («Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.»), si precisa che la finalità delle indicazioni contenute è quella di definire la corretta funzione del Regolamento Edilizio rispetto al P.R.G., evitando commistioni tra i due strumenti, che comportano, come l'esperienza insegna, notevoli problemi interpretativi ed attuativi sia per i Comuni che per i cittadini.

Sulla base di tale premessa è quindi opportuno che i Comuni procedano, nelle forme ritenute più idonee, ad una ricognizione e revisione della normativa urbanistica locale, al fine di collocare nel Regolamento Edilizio norme impropriamente collocate nel P.R.G..

Tale ricognizione potrà avvenire, per economicità degli atti amministrativi, anche con il medesimo provvedimento di adozione e approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, purché venga predisposta ed allegata l'apposita scheda prevista dall'art. 3, comma 1 della legge regionale 23/1997.

3. Natura degli allegati

Per quanto concerne, inoltre, l'Allegato A, relativo alla «definizione degli interventi edilizi» e l'Allegato B, contenente la «Rassegna normativa» delle principali disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, si conferma che i medesimi hanno unicamente natura di supporto collaborativo e documentale.

In particolare le definizioni degli interventi edilizi, contenute nell'Allegato A, costituiscono parametro di riferimento per i Comuni, i quali, nell'ambito della propria autonomia, potranno adattare dette definizioni, integrandole o specificandole, in base a particolari esigenze di livello locale.

Si ribadisce infine che - ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 23/1997 - i regolamenti edilizi adeguati ai presenti criteri e indirizzi saranno approvati direttamente dai Comuni, senza necessità di ulteriori verifiche e approvazioni da parte della Giunta regionale.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(avv. Giuliano Sala)

ALLEGATO "A"

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI: TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

Il presente allegato contiene la definizione delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, coerentemente con l'art. 31 della legge n. 457 del 1978, e degli interventi di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.

Gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano, per gli effetti urbanistici che inducono e per le implicazioni procedurali che ne derivano, sono spesso normati sia dalle N.T.A. dei P.R.G. sia dai Regolamenti Edilizi.

Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano più opportuna collocazione nel Regolamento Edilizio poiché esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. Spetta invece al P.R.G. o agli strumenti urbanistici attuativi individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici o nelle diverse aree.

Poiché, come si è detto, in molti casi, tutte o alcune delle suddette definizioni possono essere già contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sarà indispensabile assicurare il raccordo tra le due fonti normative al fine di evitare difficoltà applicative.

Le definizioni da includere in questa sezione dovrebbero essere quelle relative alle seguenti tipologie di intervento:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- Sopralzo
- Ampliamento
- Demolizione

Interventi di ricostruzione edilizia:

- ricostruzione edilizia

Interventi di nuova edificazione:

- Nuova costruzione

Allo scopo di favorire l'omogeneità delle definizioni nei Comuni della Regione, si dà di seguito un primo indirizzo di contenuto.

1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1. Manutenzione ordinaria

«Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti» (legge 457/78, art. 31).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Nessuna.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

1.2. Manutenzione straordinaria

«Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (legge 457/78, art. 31).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva – industriale, artigianale, commerciale e agricola – la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

<p>A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</i></p>	<p>Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i></p>	<p>Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.</p>

E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).	Riparazione e sostituzione.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi</i>).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

«*Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*» (legge 457/78, art. 31).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
- *il risanamento conservativo*: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

1.4. Ristrutturazione edilizia

«Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio» (legge 457/78, art. 31).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</p>	<p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</p>	<p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).</p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.</p>

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. Sopralzo

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

2.2. Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

2.3. Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

4. NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati. SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, cam-pers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Coordinamento Istituzionale

Avv. Giuliano Sala, Assessore all'Urbanistica

Coordinamento Generale

Ing. Mario Nova, Direttore Generale Urbanistica

Dott.ssa Emilia Benfante, Dirigente Ufficio Normativo

Arch. Mario Piana, Dirigente Servizio Urbanistica

Coordinamento Scientifico

Arch. Gaetano Lisciandra - Avv. Paolo Mantegazza - Arch. Emilio Pizzi - Avv. Giovanni Quadri

Hanno collaborato all'elaborazione del documento:

Dott.ssa Rosangela Cipri - Arch. Giovanni Floris - Dott. Umberto Sala - Arch. Alberto Tagliabue -

Dott.ssa Elisabetta Villa

Coordinamento editoriale:

Arch. Gabriella Badolato - Enrica Banfi - Rosella Nicchiarelli

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA

REGIONE LOMBARDIA

5° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO AL N. 43

Fascicolo 3

ALLEGATO "B"

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI

SOMMARIO

- A. Materia urbanistico-edilizia**
- B. Abitabilità, agibilità e prevenzione incendi**
- C. Vincoli in materia di beni ambientali e monumentali**
- D. Normativa anti-sismica**
- E. Vincolo idrogeologico**
- F. Valutazione d'impatto ambientale**
- G. Trasporti**
- H. Igiene e sanità**
- I. Codice civile**
- L. Competenze di Architetti, Geometri e Ingegneri**

COMUNICATO N. 186 DEL 27 OTTOBRE 1998 DELL'ASSESSORE REGIONALE ALL'URBANISTICA

Ai Signori Sindaci
Ai Signori Presidenti delle Province
Ai Signori Presidenti delle Camere di Commercio
Ai Signori Presidenti delle Comunità Montane
Ai Signori Presidenti dei Parchi Regionali
Ai Signori Presidenti degli Ordini Professionali

Oggetto: Regolamenti edilizi comunali. Attuazione dell'art. 11, 3° comma della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23. Deliberazione della Giunta regionale relativa all'approvazione dei criteri ed indirizzi generali.

Nel trasmettere il presente Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, recante l'atto in oggetto, si ritiene opportuno rappresentare alle SS.LL. quanto segue.

1. Principi fondamentali e Istituti non derogabili

Con la legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, la Regione ha dettato norme per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, compiendo una rilevante operazione di semplificazione e accelerazione delle procedure, all'insegna dei fondamentali principi di sussidiarietà e trasparenza.

Con l'approvazione e la pubblicazione di tali criteri e indirizzi, si completano gli adempimenti, cui la stessa legge regionale ha subordinato il pieno dispiegarsi dell'autonomia comunale nella formazione e approvazione del regolamento edilizio, a mezzo di procedura semplificata, che si esaurisce nell'ambito locale.

Si ribadisce al riguardo che trattasi di criteri e indirizzi fondati sulla forte valorizzazione, nell'attività urbanistico-edilizia locale, dei nuovi istituti procedurali previsti dalla legislazione più recente, quali la conferenza dei servizi, lo sportello unico, l'accesso agli atti, l'autocertificazione ecc., che, assumono natura di istituti non derogabili.

2. Specificità organizzative e dimensionali

Si sottolinea, peraltro, che con il presente atto la Regione riconferma e disciplina la potestà comunale di autonomia e responsabile elaborazione, adozione e applicazione dei regolamenti edilizi comunali.

Ogni singolo Comune ben potrà, pertanto adattare i presenti criteri ed indirizzi generali alle proprie peculiarità organizzative e dimensionali, purché nel rispetto dei predetti principi fondamentali e degli istituti inderogabili sopra considerati.

Così, ad esempio, per quanto concerne la composizione e la presidenza della Commissione Edilizia, i presenti criteri ed indirizzi si configurano non come condizioni di legittimità, bensì quali indicazioni di mera opportunità, rimettendo ad ogni singolo comune, nell'ambito della propria sfera di autonomia, la definizione di questa delicata materia.

Con riguardo poi, al Titolo IV («Norme finali e transitorie») ed in particolare al Capo II («Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.»), si precisa che la finalità delle indicazioni contenute è quella di definire la corretta funzione del Regolamento Edilizio rispetto al P.R.G., evitando commistioni tra i due strumenti, che comportano, come l'esperienza insegna, notevoli problemi interpretativi ed attuativi sia per i Comuni che per i cittadini.

Sulla base di tale premessa è quindi opportuno che i Comuni procedano, nelle forme ritenute più idonee, ad una ricognizione e revisione della normativa urbanistica locale, al fine di collocare nel Regolamento Edilizio norme impropriamente collocate nel P.R.G..

Tale ricognizione potrà avvenire, per economicità degli atti amministrativi, anche con il medesimo provvedimento di adozione e approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, purché venga predisposta ed allegata l'apposita scheda prevista dall'art. 3, comma 1 della legge regionale 23/1997.

3. Natura degli allegati

Per quanto concerne, inoltre, l'Allegato A, relativo alla «definizione degli interventi edilizi» e l'Allegato B, contenente la «Rassegna normativa» delle principali disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, si conferma che i medesimi hanno unicamente natura di supporto collaborativo e documentale.

In particolare le definizioni degli interventi edilizi, contenute nell'Allegato A, costituiscono parametro di riferimento per i Comuni, i quali, nell'ambito della propria autonomia, potranno adattare dette definizioni, integrandole o specificandole, in base a particolari esigenze di livello locale.

Si ribadisce infine che - ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 23/1997 - i regolamenti edilizi adeguati ai presenti criteri e indirizzi saranno approvati direttamente dai Comuni, senza necessità di ulteriori verifiche e approvazioni da parte della Giunta regionale.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(avv. Giuliano Sala)

ALLEGATO "B"

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI

A. MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

- A.I. - Atti normativi statali
- A.II. - Atti normativi regionali

B. ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E PREVENZIONE INCENDI

C. VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI

- C.I. - Atti normativi statali
- C.II. - Atti normativi regionali

D. NORMATIVA ANTI-SISMICA

E. VINCOLO IDROGEOLOGICO

- E.I. - Atti normativi statali
- E.II. - Atti normativi regionali

F. VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

G. TRASPORTI

H. IGIENE E SANITÀ

I. CODICE CIVILE

L. COMPETENZE DI ARCHITETTI, GEOMETRI E INGEGNERI

A. MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

A.I. - Atti normativi statali

- 1) Legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- 2) Legge 18 dicembre 1973, n. 880 sulla «Localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica»;
- 3) Legge 27 maggio 1975, n. 166 recante «Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia»:
 - gli artt. 18 e 19 (che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi) prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno e la disciplina delle scale anche senza finestre sull'esterno;
- 4) Legge 28 gennaio 1977, n. 10 recante «Norme per l'edificabilità dei suoli»;
- 5) D.m. 10 maggio 1977, n. 801 recante «Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici»;
- 6) Art. 81, d.P.R. 26 luglio 1977, n. 616 «Attuazione della delega di cui all'art. 1 della l. 22 luglio 1975, n. 382» come modificato dal d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383;
- 7) Legge 3 gennaio 1978, n. 1 recante «Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali» (si vedano anche l'art. 41, l.r. 12 settembre 1983, n. 70 e l'art. 2, comma 2, l.r. 23 giugno 1997, n. 23);
- 8) Legge 27 luglio 1978, n. 392 recante «Disciplina delle locazioni di immobili urbani»;
- 9) Legge 5 agosto 1978, n. 457 «Norme per l'edilizia residenziale»;
- 10) Legge 25 marzo 1982, n. 94 recante «Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti»:
 - l'art. 6 che dispone l'esonero, per i Comuni fino a 10000 ab., dall'obbligo del PPA, salva diversa determinazione della Regione, ed elenca quegli interventi, sempre possibili, in assenza di PPA;
- 11) Legge 17 maggio 1983, n. 217 recante «Legge quadro per il turismo e gli interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica»:
 - l'art. 8 delega la Regione a dettare la disciplina del «vincolo di destinazione» delle strutture ricettive;
- 12) D.m. 22 giugno 1983 recante «Definizione dei criteri generali tecnici-costruttivi e tipologie per l'edilizia

sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitino l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o recupero di energia»;

13) D.m. 6 luglio 1983 recante «Norme sul comportamento al fuoco dei materiali da rimpiegarsi nella costruzione di teatri cinematografici ed altri locali di pubblico spettacolo in genere»;

14) Legge 28 febbraio 1985, n. 47 «Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive» con le modifiche e integrazioni di cui alle seguenti leggi:

- legge 21 giugno 1985, n. 298 (di conversione del d.l. 23 aprile 1985, n. 146);
- legge 24 dicembre 1985, n. 780 (di conversione del d.l. 20 novembre 1985, n. 656);
- legge 13 marzo 1988, n. 68 (di conversione del d.l. 12 gennaio 1988, n. 2);
- legge 4 dicembre 1993, n. 493 (di conversione del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398);
- legge 23 dicembre 1994, n. 724;
- legge 23 dicembre 1996, n. 662.

15) Legge 24 marzo 1989, n. 122 recante «Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393»;

16) D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 recante «Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente»:

- Capo VII (dall'art. 38 in poi) relativo agli «adempimenti topografici ed ecografici (art. 42 sulla numerazione civica e art. 43 sugli obblighi dei proprietari di fabbricati);

17) D.m. 25 agosto 1989 recante «Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi»;

18) Legge 28 febbraio 1990, n. 38 «Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 28 dicembre 1989, n. 415, recante norme urgenti in materia di finanza locale e di rapporti finanziari tra lo Stato e le Regioni, nonché disposizioni varie»:

- art. 26 bis parifica gli impianti cimiteriali alle opere di urbanizzazione primaria;

19) D.m. 20 maggio 1990 sulla determinazione del costo di costruzione;

20) Legge 8 giugno 1990, n. 142 «Ordinamento delle autonomie locali» con modifiche e successive integrazioni (legge 25 marzo 1993, n. 81; l. 11 febbraio 1994, n. 109; l. 437/95 di conversione del d.l. 28 agosto 1995, n. 361; l. 15 maggio 1997, n. 127; l. 549/95:

- art. 27 sugli accordi di programma, anche con variazione degli strumenti urbanistici;

21) L. 6 agosto 1990, n. 223 «Disciplina sul sistema radiotelevisivo pubblico e privato», in particolare l'art. 4 sulle Norme urbanistiche;

22) L. 7 agosto 1990, n. 241 «Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi» e successive modifiche ed integrazioni (l. 24 dicembre 1993, n. 537; l. 11 luglio 1995, n. 273 di conversione del d.l. 12 maggio 1995, n. 163; l. 15 maggio 1997, n. 127);

23) L. 9 gennaio 1991, n. 10 «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»;

24) Legge 17 febbraio 1992, n. 179 recante « Norme per l'edilizia residenziale pubblica»:

- art. 16 sui Programmi integrati di intervento (si veda anche: Corte Costituzionale 7 ottobre 1992, n. 393).

25) Legge 4 dicembre 1993 di conversione del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398 recante «Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia»:

- art. 4 (nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della l. 23 dicembre 1996, n. 662) in tema di procedura per il rilascio della concessione edilizia, nonché sulla disciplina della D.I.A. (Denuncia di inizio attività);
- art. 11 sui «programmi di recupero urbano»;

26) Legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante «Interventi correttivi di finanza pubblica»:

- art. 7 sugli «aggiornamenti ed adeguamenti degli oneri concessori».

27) D.m. 1° dicembre 1994 recante « Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5 del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella l. 4 dicembre 1993, n. 493»;

28) Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 di attuazione della Direttiva comunitaria 92/57/CEE: sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili o di Genio civile;

29) Legge 23 dicembre 1996, n. 662: l'art. 2, comma 60, che sostituisce l'articolo 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, disciplina:

- il procedimento per il rilascio di concessione edilizia stabilendo anche i relativi termini inderogabili;
- l'elencazione degli interventi sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- il procedimento in materia di D.I.A.;
- la responsabilità del Direttore dei lavori e del progettista;

30) Legge 15 maggio 1997, n. 127 «Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo», con le modifiche introdotte dalla l. 191/98:

- art. 6 (che sostituisce l'art. 51, comma 1 della l. 241/90) in tema di competenza al rilascio di autorizzazione e concessione edilizia, nonché in tema di competenza all'emanazione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, di abbattimento e riduzione in pristino e i poteri di vigilanza edilizia e di erogazione delle sanzioni amministrative;
- art. 17, commi 1-11, in tema di accordo di programma (art. 4, l. 241/90) nell'ipotesi di dissenso da parte dell'amministrazione preposta alla tutela ambientale, o monumentale, o alla tutela della salute dei cittadini;
- art. 17, comma 62, in tema di demolizione d'ufficio di manufatti abusivi su spazi pubblici;
- art. 17, comma 90, in tema di autorimesse, a modifica dell'art. 9 della legge n. 122/89;

31) D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 39 recante «Attuazione Direttiva 90/313/CEE concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente»;

32) D.lgs. 21 marzo 1998, n. 80 «Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche, di giurisdizione nelle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell'art. 11, comma IV della l. 59/97:

- art. 34 riguardante la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia urbanistica ed edilizia, ivi comprese le questioni di risarcimento del danno ingiusto;

33) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 recante «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della l. 59/97 con particolare riguardo agli articoli sul c.d. «sportello unico»;

34) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 recante «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 59/97;

35) Articolo 2, comma 12, legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter) che attribuisce al Responsabile dell'Ufficio tecnico e non più al Sindaco la sottoscrizione dei provvedimenti sanzionatori in materia edilizia e paesistico-ambientale.

A.II. – Atti normativi regionali

1) L.r. 15 aprile 1975, n. 51 recante «Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico»;

2) L.r. 2 marzo 1977, n. 15 recante «Modifica del primo comma dell'art. 65 della l.r. 19 novembre 1976, n. 51»;

3) L.r. 5 dicembre 1977, n. 60 che detta disposizioni in materia di contributo concessorio;

4) L.r. 7 giugno 1980, n. 93 recante «Norme in materia di edificazione nelle zone agricole»;

5) L.r. 9 maggio 1992, n. 19 recante «Disposizioni di attuazione degli artt. 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio»;

6) L.r. 9 maggio 1992, n. 20 recante «Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi»;

7) L.r. 20 aprile 1995, n. 26 «Nuove modalità di calcolo della volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica»;

8) L.r. 23 giugno 1997, n. 23 recante «Nuove norme regionali per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi»;

9) Circolare n. 37 del 10 luglio 1997 di attuazione della l.r. 23 giugno 1997, n. 23 (B.U.R.L. 11 luglio 1997, 4° suppl. straordinario al n. 28);

10) D.g.r. n. 6/29534 del 1° luglio 1997 «Approvazione dei modelli di schede informative relative alle varianti agli strumenti urbanistici generali, ai piani attuativi in variante degli strumenti urbanistici generali e alle rettifiche dei piani regolatori generali, ed individuazione delle modalità di pubblicazione sul B.U.R.L. della delib. della Giunta Regionale di proposta di modifica d'ufficio aventi efficacia di approvazione definitiva del piano, ai sensi degli artt. 2, 4, 6 e 13 della l.r. n. 23 del 23 giugno 1997» (B.U.R.L. 11 luglio 1997, 4° suppl. straordinario al n. 28);

11) L.r. 24 novembre 1997, n. 41 recante «Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti».

B. ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E PREVENZIONE INCENDI

1) R.d. 25 luglio 1904, n. 523 recante «T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse costruzioni»:

- art. 96, lett. f) proibisce qualsiasi costruzione, scavo o smuovimento di terra ad una distanza «minore di quella stabilita dalla disciplina vigente nelle diverse località ed in mancanza di tale disciplina... di metri 10 per le fabbriche e gli scavi»;

2) R.d. 27 luglio 1934 n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie);

3) D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 contenente «Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118 a favore di mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche a trasporti pubblici» (abrogato dall'art. 32 del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503):

a) Titolo III «Struttura edilizia generale»:

- art. 7: accessi
- art. 9: scale
- art. 10: rampe
- art. 11: porte
- art. 12: porte
- art. 14: locali igienici
- art. 15: ascensore
- art. 16: apparecchi elettrici e di segnalazione

b) Titolo IV «Edilizia abitativa e luoghi di lavoro»:

- art. 17: case di abitazione
- art. 18: edifici scolastici
- art. 23: aerostazioni
- art. 24: servizi per i viaggiatori in transito nelle stazioni ferroviarie, aeroportuali e di metropolitane
- art. 26: sale e luoghi di riunioni e spettacoli;

4) D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 recante «Approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e di vigilanza antincendi» integrato dal successivo d.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 inerente il Regolamento relativo ai procedimenti per la prevenzione incendi (pubblicato sulla G.U. del 10 marzo 1998, n. 57), entrato in vigore l'11 maggio 1998;

5) Legge 9 gennaio 1989, n. 13 recante «Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati»;

6) D.m. 14 giugno 1989, n. 236, contenente «Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche»;

7) Legge 5 marzo 1990, n. 46 recante «Norme per la sicurezza degli impianti» relativi ad edifici adibiti ad uso civile:

- l'art. 11 subordina il rilascio della c.d. licenza d'uso alla produzione della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati;
- l'art. 13 dispone l'obbligo per l'impresa installatrice di nuovi impianti in edifici muniti di certificato di abitabilità, di depositare progetto, dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, entro 30 gg. dalla conclusione dei lavori;
- l'art. 17 fa obbligo ai Comuni e alle Regioni di adeguare i regolamenti alle norme di legge;

8) Legge 5 febbraio 1992, n. 104 recante «Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate»;

- art. 17 riguardante «eliminazione o superamento delle barriere architettoniche»;

8) D.P.R. 22 aprile 1994, n. 420 «Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto»; occorre fare attenzione che, ai sensi dell'art. 5, sono stati abrogati il I comma dell'art. 221 del T.U.L.S. ed il comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93, ma, limitatamente, alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità; per effetto della legge 662/96 (art. 2, comma 60) l'intero articolo 4 è stato abrogato e quindi non trova più applicazione neppure in tema di licenza di agibilità;

9) D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 riguardante «Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»;

10) D.P.R. 13 maggio 1998 recante «Sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico».

C. VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI

C.I. - Atti normativi statali

1) Legge 1° giugno 1939, n. 1089 che detta disposizioni a tutela del patrimonio ambientale, artistico e architettonico (si veda, anche, la Circolare 11 luglio 1963 relativa alla tutela archeologica):

- l'art. 11 prevede la necessità di preventiva autorizzazione per eseguire interventi sui beni di interesse storico o artistico, di cui agli artt. 1 e 2; l'autorizzazione è rilasciata dalla competente Sovrintendenza ai beni ambientali e culturali;
- l'art. 21 prevede la facoltà degli Enti predisposti alla tutela del vincolo di dare prescrizioni «dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro e ciò indipendentemente dall'applicazione del regolamento edilizio o del PRUG.

2) Legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché legge 8 agosto 1985 n. 431, che dettano norme a tutela del paesaggio e dell'ambiente:

- l'art. 7 prevede l'obbligo della previa autorizzazione per ogni intervento diretto a modificare «l'esteriore aspetto» dei beni, oggetto di tutela, sia specifica che oggettiva, in base alla l. 431/85;
- l'art. 15 prevede che le opere eseguite senza autorizzazione siano demolite a spese dell'interessato, o siano oggetto di una sanzione pecuniaria «equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione»;

3) R.d. 3 giugno 1940, n. 1357 contenente il «Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali»:

- art. 15 sulle modalità di presentazione dei progetti per ottenere l'autorizzazione ambientale;
- art. 16, I° comma, sui poteri che spettano al Sindaco di chiedere modifiche ed integrazioni al progetto, detta prescrizioni «sulla vegetazione da introdurre come elementi sussidiari dell'architettura»;
- l'art. 16, II° comma, per cui l'autorizzazione vale per un periodo di cinque anni;

4) Legge 8 agosto 1985, n. 431 che detta norme in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente (in particolare art. 1, commi 4 e 8 - eccezioni al regime autorizzatorio).

C.II. - Atti normativi regionali

1) L.r. 27 maggio 1985, n. 57 recante «Esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e subdelega ai Comuni», e successive modificazioni e integrazioni;

2) L.r. 9 giugno 1997, n. 18 che detta norme in materia di competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e dei piani paesistici. Subdeleghe agli Enti locali.

D. NORMATIVA ANTI-SISMICA

1) Normativa anti-sismica di cui alla legge 25 novembre 1962 n. 1684 e decreto ministeriale 3 marzo 1975:

- art. 4 sulle «Norme tecniche di buona costruzione», valide per tutto il territorio nazionale, anche non dichiarato sismico;
- art. 8, comma 8, legge n. 1684/62, impone ai Comuni di prescrivere nei regolamenti edilizi che le strade e gli intervalli di isolamento non devono avere misure inferiori a quella minima consentita dalle predette norme;

2) Legge 2 febbraio 1974, n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

3) D.m. 3 marzo 1975, stabilisce la distanza minima tra un edificio e il ciglio opposto della strada per gli edifici con più di due piani;

4) D.m. 5 marzo 1984 «Dichiarazione di sismicità di alcune zone della Regione Lombardia», in provincia di Brescia, Pavia, Bergamo e Cremona, tutte con grado di sismicità S9;

5) D.m. 16 gennaio 1996 «Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche».

E. VINCOLO IDROGEOLOGICO

E.I. - Atti normativi statali

1) R.d.l. 30 dicembre 1923, n. 3267 recante « Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani»:

- l'art. 7 prescrive la necessità di uno specifico «atto di autorizzazione», ogni intervento sui terreni vincolati e, quindi, anche per gli interventi edilizi;
- l'art. 17 dà facoltà ai comuni di introdurre limitazioni all'utilizzazione di «boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti», nonché quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali;

2) Regolamento di applicazione di cui al r.d.l. 30 dicembre 1923, n. 3267 (in particolare si veda l'art. 21);

3) D.m. 11 marzo 1988 recante «Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione»;

4) Legge 18 maggio 1989, n. 183 recante «Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo»:

- art. 17, comma 6-tris, riguardante le misure di salvaguardia, immediatamente vincolanti, emanate dall'Autorità di bacino, in attesa dell'approvazione del Piano di bacino;

5) Legge 6 dicembre 1991, n. 394 recante «Legge quadro sulle aree protette»;

6) Legge 31 gennaio 1994, n. 97 recante «Nuove disposizioni per le zone montane».

E.II. – Atti normativi regionali

- 1) L.r. 5 aprile 1976, n. 8 «Legge forestale regionale» come modificata dalla l.r. 22 dicembre 1989, n. 80;
- 2) L.r. 27 gennaio 1977, n. 9 «Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con legge regionale»;
- 3) L.r. 21 giugno 1988, n. 33 «Disciplina delle zone del territorio regionale a rischio geologico e a rischio sismico»;
- 4) L.r. 22 dicembre 1989, n. 80 recante «Integrazioni e modifiche della l.r. 5 aprile 1976, n. 8 “Legge forestale regionale” e dell’art. 4 della l.r. 27 gennaio 1977, n. 9 “Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con Legge regionale”»;
- 5) L.r. 24 novembre 1997, n. 41 recante «Prevenzione del rischio geologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti».

F. VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

- 1) Legge 8 luglio 1986, n. 349, in materia di impatto ambientale (in particolare art. 6);
- 2) D.p.c.m. 10 agosto 1988, n. 377 recante «Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale»;
- 3) D.p.c.m. 27 dicembre 1988 recante «Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all’art. 6 della legge 349/86»;
- 4) Legge 4 agosto 1990, n. 240 recante «Interventi dello Stato per la realizzazione di interporti finalizzati al trasporto merci e in favore dell’intermodalità»;
- 5) D.P.R. 27 aprile 1992 recante «Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale e norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all’art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 per gli elettrodotti aerei esterni»;
- 6) Circolare 1° dicembre 1992, n. 8840/VIA/A.O.13.1 «Assoggettabilità alla procedura di impatto ambientale dei progetti riguardanti le vie di rapida comunicazione, art. 6, comma 2, della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successivi decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri attuativi»;
- 7) D.P.R. 12 aprile 1996 recante «Atto di indirizzo e coordinamento per l’attuazione dell’art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale»;
- 8) D.P.R. 11 febbraio 1998 «Disposizioni integrative al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n. 377, in materia di disciplina delle pronunce di compatibilità ambientale, di cui alla legge 8 luglio 1986, n. 349, art. 6».

G. TRASPORTI

- 1) D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 recante «Nuove norme in materia di pulizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto»:
 - Titolo III riguardante «Disciplina delle proprietà laterali...»;
 - l’art. 40 dispone l’obbligo di recintare il fondo, in prossimità di sede ferroviaria, nei casi di nuovi insediamenti abitativi o industriali, adiacenti alle ferrovie;
 - l’art. 49 vieta, lungo i tracciati delle ferrovie, di «costruire, ricostruire o ampliare, edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia»;
 - l’art. 50 dispone, lungo i tracciati delle tranvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri, lo stesso divieto per una distanza minore di sei metri dalla più vicina rotaia, e comunque meno di due metri dal ciglio degli stessi o dal piede del rilevato;
 - l’art. 53 stabilisce che gli scavi e i canali non devono arrecare pregiudizio alla ferrovia, e devono, comunque, distare almeno tre metri dalla sede ferroviaria;
 - l’art. 56 pone lo stesso principio per i depositi a cielo aperto (la distanza minima è di sei metri dalla più vicina rotaia);
 - l’art. 54 dispone, per le «fornaci, fucine e fonderie» la distanza di 50 metri dalla più vicina rotaia;
- 2) Legge 15 dicembre 1990, n. 385 recante «Disposizioni in materia di trasporti»;
- 3) Legge 30 aprile 1992, n. 285 recante «Nuovo codice della strada» con le successive integrazioni e modificazioni;
- 4) D.P.R. 16 dicembre 1992, n. n. 495 «Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada» con le modifiche di cui al d.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e d.P.R. 16 settembre 1996, n. 610;
- 5) D.lgs. 10 settembre 1993, n. 360 recante « Disposizioni correttive e integrative del codice della strada, approvato con decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285»;
- 6) Legge 18 giugno 1998, n. 194 recante «Interventi nel settore dei trasporti».

H. IGIENE E SANITÀ

- 1) R.d. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie):
 - art. 216 in tema di localizzazione e attivazione di fabbriche insalubri;
 - art. 218, II comma, in tema di condizioni per l’uso delle costruzioni;

- art. 221 che stabilisce l'obbligo dell'autorizzazione all'uso delle costruzioni e la rilevanza penale dell'uso di costruzioni prive di autorizzazione;
- art. 223 (come modificato dall'art. 27 del d.P.R. 10 giugno 1955, n. 856), che stabilisce l'obbligo del parere dell'USSL per i progetti riguardanti la costruzione di «acquedotti, fognature, ospedali, sanitari, cimiteri, mattatoi e opere igieniche di ogni genere»;
- 2) D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303 «Norme generali per l'igiene del lavoro»:
 - l'art. 6 prevede limiti minimi per l'altezza (3 m.) cubatura (10 mc. per lavoratore) e superficie (2 mq. per lavoratore) dei locali chiusi nelle aziende industriali con più di 5 occupati;
 - l'art. 7 detta norme per le «coperture, pavimenti, pareti ed aperture» dei locali chiusi delle aziende sopraindicate;
 - l'art. 8 prescrive le condizioni per adibire ad attività lavorativa i locali sotterranei;
- 3) Legge 13 luglio 1966, n. 615 «Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico»:
 - l'art. 20 detta norme, in materia, per gli stabilimenti industriali che «devono, in conformità al regolamento di esecuzione della presente legge, possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere... l'emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possano contribuire all'inquinamento atmosferico»;
- 4) D.m. 5 luglio 1975 contenente istruzioni ministeriali per la compilazione dei regolamenti di igiene relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;
- 5) Legge 30 aprile 1976, n. 373 recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici»;
 - art. 14 in base al quale la conformità alle norme dell'isolamento termico è condizione per il rilascio della concessione edilizia obbligatoria per i nuovi edifici, a giudizio del Sindaco (ora del soggetto competente) per gli interventi di ristrutturazione;
 - art. 17 in tema di documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di verifica da parte dell'Amministrazione comunale;
- 6) Legge 29 maggio 1982, n. 308 recante «Norme per il contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibile diverso dagli idrocarburi»;
 - art. 5 in base al quale i nuovi impianti relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia sono soggetti a concessione edilizia gratuita;
- 7) D.m. 23 novembre 1982 recante «Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali»;
- 8) D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 «Regolamento di polizia mortuaria»;
- 9) D.p.c.m. 1° marzo 1991 recante «Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell'ambito esterno»;
- 10) Legge 26 ottobre 1995, n. 447 recante «Legge-quadro sull'inquinamento acustico»:
 - art. 6 in cui sono elencate le materie ed i provvedimenti di competenza dei Comuni;
 - art. 7 disciplina i piani di risanamento acustico da parte dei Comuni;
 - art. 8 contiene norme in tema di impatto acustico, nonché di documentazione, in materia di impatto acustico, da prodursi in sede di procedimento per il rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione all'uso (commi 4, 5 e 6);
 - art. 9 in tema di ordinanze contingibili ed urgenti;
 - art. 14 in tema di controllo.

I. CODICE CIVILE (Titolo III, sezione VI)

- art. 841 C.C. in tema di recinzioni;
- art. 844 C.C. in tema di immissioni;
- art. 873 C.C. in tema di distanze dalle costruzioni tra loro e dal confine;
- art. 878 C.C. in tema di muro di cinta;
- art. 879 C.C. in tema di altezza dei muri di cinta;
- art. 889 C.C. in tema di distanze minime dal confine;
- art. 890 C.C. in tema di distanze minime dal confine per «fabbricati e depositi nocivi e pericolosi»;
- art. 891 C.C. in tema di distanze minime dal confine per canali e fosse;
- art. 892 C.C. in tema di distanze minime dal confine per gli alberi e le siepi;
- art. 903 C.C. e art. 907 C.C. in tema di distanze per l'apertura di vedute dirette sul fondo del vicino e di distanze delle costruzioni dalle vedute;
- art. 904 C.C. in tema di distanze per l'apertura di vedute lontane e oblique;
- art. 908 C.C. in tema di scarico delle acque piovane.

L. COMPETENZE DI ARCHITETTI, GEOMETRI E INGEGNERI**GEOMETRI:**

- R.d. 11 febbraio 1929, n. 274 recante «Regolamento per la professione di geometra», in particolare art. 16;
- L. 2 marzo 1949, n. 144 recante «Approvazione della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei geometri»;
- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante «Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica», in particolare artt. 2-7;
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 recante «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche», in particolare artt. 17-18;
- D.m. 6 dicembre 1993, n. 596 recante «Regolamento recante la tariffa per le prestazioni professionali dei geometri», in particolare artt. 6-8.

INGEGNERI E ARCHITETTI:

- R.d. 23 ottobre 1925, n. 2537 recante «Approvazione del regolamento per le professioni di ingegnere e di architetto», in particolare artt. 51-56;
- R.d. 16 novembre 1939, n. 2229 recante «Norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato», in particolare artt. 1-3;
- L. 2 marzo 1949, n. 143 recante «Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti», in particolare art. 14;
- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante «Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica», in particolare artt. 2-7;
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche», in particolare artt. 17-18.

PRINCIPALE GIURISPRUDENZA:

<i>Corte di Cassazione</i>	<i>sezione II</i>	<i>n. 736/88</i>
<i>Consiglio di Stato</i>	<i>sezione IV</i>	<i>n. 1208/78</i>
<i>T.A.R. Lombardia</i>	<i>sezione Milano</i>	<i>n. 1269/96</i>

FAC SIMILE

RELAZIONE ISTRUTTORIA FINALE

(Art.4, L.493/93 come sostituito dall'art.13, comma 60, L. 662/96)

COMUNE di (.....)

- Il richiedente (legittimazione, titolo, elezioni di domicilio nell'ambito del Comune ecc.)

- Il progettista: (specificare abilitazione professionale relativa al tipo di intervento proposta)

- Progetto (descrizione dell'opera specificando anche la tipologia d'intervento e gli elaborati presentati)

.....
.....

- Individuazione dell'area: (via, civico, mappale/i ecc.)

- concessioni, autorizzazioni, nulla osta ecc... già acquisiti:

- Disciplina urbanistica dell'area:

- vincoli (ambientali, idrogeologico ecc.)

- normativa urbanistico-edilizia (conformità PRG / RE.....)

.....

- Pareri: (Commissione edilizia, ASL, Genio Civile, Parco ecc.)

PROPOSTA

(al soggetto competente all'emanazione del provvedimento)

(proposta di provvedimento analiticamente motivata).....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... li

firma

Coordinamento Istituzionale

Avv. Giuliano Sala, Assessore all'Urbanistica

Coordinamento Generale

Ing. Mario Nova, Direttore Generale Urbanistica

Dott.ssa Emilia Benfante, Dirigente Ufficio Normativo

Arch. Mario Piana, Dirigente Servizio Urbanistica

Coordinamento Scientifico

Arch. Gaetano Lisciandra - Avv. Paolo Mantegazza - Arch. Emilio Pizzi - Avv. Giovanni Quadri

Hanno collaborato all'elaborazione del documento:

Dott.ssa Rosangela Cipri - Arch. Giovanni Floris - Dott. Umberto Sala - Arch. Alberto Tagliabue -

Dott.ssa Elisabetta Villa

Coordinamento editoriale:

Arch. Gabriella Badolato - Enrica Banfi - Rosella Nicchiarelli

