



Centro
Regionale
Studi Urbanistici
di Sicilia

Aderente al
CENTRO NAZIONALE STUDI URBANISTICI
Ente Morale D.P.R. 1 Luglio 1971 N. 840

C/o Consulta regionale degli Ingegneri
via Francesco Crispi 120, Palermo
cersusicilia@gmail.com

LINEE GUIDA PER LA FORMAZIONE DEI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI

La recente approvazione da parte del Presidente della Regione Siciliana, con Decreto n. 531 del 20 maggio 2022, del Regolamento Edilizio tipo regionale ed il conseguente obbligo di recepimento, ha posto ai Comuni siciliani la necessità di deliberare su un tema di grande rilevanza per l'economia di ciascun comune.

La normativa sin qui vigente, risalente alla L.R. 71/1978, stabiliva una stretta connessione tra il Regolamento Edilizio comunale e il Piano Regolatore Generale, unificando di fatto le procedure di formazione dei due strumenti.

Per effetto di tale disciplina i Comuni si sono sin qui dotati di nuovi Regolamenti Edilizi in occasione della approvazione dei Piani Regolatori, ferma restando la possibilità di introdurre successivamente modifiche, indipendentemente dal PRG, nel caso se ne presentasse la necessità.

La nuova disciplina per il governo del territorio, introdotta con la L.R. 19/2020, ha significativamente modificato la precedente regolamentazione di questo strumento.

Con la nuova legge il Regolamento edilizio, pur rimanendo funzionalmente connesso allo strumento urbanistico comunale, ha però un proprio iter procedurale di formazione ed approvazione, sganciato da quello del Piano. Nell'art. 29 infatti si specifica che i Comuni, in prima applicazione della nuova normativa, sono tenuti ad adottare un nuovo Regolamento Edilizio, sulla base di un Regolamento Edilizio tipo redatto ed approvato dalla Regione, entro il termine di 120 giorni dalla data di pubblicazione del Regolamento tipo sulla Gazzetta regionale (Supplemento ordinario n. 1 alla GURS n. 26 del 3 giugno 2022).

La imminente scadenza di tale termine pone ciascun comune siciliano nella necessità di decidere sulle iniziative da intraprendere, tenendo conto che, non adottando alcun provvedimento esplicito entro quel termine, le disposizioni del Regolamento Edilizio tipo regionale prevalgono comunque sulle norme dei Regolamenti edilizi comunali vigenti, di fatto sostituendoli.

I Comuni possono, prima della scadenza del termine, approvare, con provvedimento consiliare, il Regolamento Edilizio tipo regionale, ovvero anche introdurre integrazioni necessarie per adattarne il contenuto *“alle specifiche caratteristiche locali”*.

E' opportuno pertanto, caso per caso, valutare la possibilità, che il legislatore offre ai Comuni, di rendere il Regolamento meglio aderente alle necessità locali, tenendo conto che tali integrazioni incontrano comunque un limite ben preciso, rappresentato dalla necessità di garantire uniformità nelle modalità di realizzazione degli interventi edilizi, in tutto il territorio regionale, in modo tale, come specificato nella Circolare ARTA DRU n. 2/2022, che tutti i regolamenti *“abbiano principi generali fondati su un insieme di definizioni uniformi, di procedure e modalità di attuazione dell'attività edilizia comuni ed omogenee”*.

A ben guardare gli spazi di libertà che la legge lascia ai comuni, pur molto vincolati, sono comunque ampi. E' opportuno pertanto condurre un ragionamento su di essi, partendo dalla precisa individuazione dei limiti rappresentati dalle disposizioni contenute nel RE tipo e dalla valutazione della loro rispondenza alle caratteristiche locali ed alla necessità di assicurare un più efficace controllo dell'attività edilizia.

Le presenti Linee guida intendono offrire un primo parziale contributo metodologico per affrontare le tante e diverse problematiche connesse alla definizione del Regolamento Edilizio comunale.

Le possibili integrazioni al Regolamento Edilizio tipo

1. Le integrazioni al testo

Il testo del Regolamento Edilizio tipo regionale, pur essendo il frutto di una lunga ed attenta elaborazione che ha coinvolto anche rappresentanti degli ordini professionali e dei comuni, non è immune da alcune manchevolezze, dovute alla necessità di fissare principi generali validi per tutti i comuni, senza scendere in dettagli operativi che avrebbero, da un lato appesantito il testo, dall'altro reso meno generalizzabile il suo contenuto.

E' opportuno pertanto che ciascun comune operi una attenta valutazione delle norme da recepire, iniziando da un confronto tra le previsioni del testo regionale e quelle del regolamento edilizio vigente nel Comune. Queste ultime infatti risultano in molti casi assai più dettagliate rispetto a quelle del RE tipo e la loro caducazione, per effetto dell'entrata in vigore del nuovo testo, potrebbe avere ripercussioni negative sulla attività edilizia, determinando incertezze applicative e possibili contenziosi.

A seguito di tale confronto potranno essere quindi riportate nel nuovo Regolamento Edilizio tutte le disposizioni contenute nel previgente RE comunale, mancanti nel RE tipo regionale, che si ritengono necessarie per garantire una continuità di regolamentazione.

Un tema particolare è rappresentato dai rapporti tra le disposizioni del Regolamento Edilizio e quelle contenute nelle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; non è raro infatti che la regolamentazione di alcuni aspetti edilizi, come ad esempio, la definizione di indici e parametri, sia contenuta nelle Norme di Attuazione del Piano vigente invece che nel Regolamento edilizio.

In questo caso è opportuno che il confronto venga esteso anche a quest'ultimo documento.

Di seguito si elencano alcuni punti del nuovo Regolamento tipo che richiedono una particolare attenzione da parte dei Comuni.

Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica. La norma stabilisce che, se previsto dal Comune, il Certificato di destinazione urbanistica possa *“essere sostituito da un’attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da opportuna documentazione, riguardante i contenuti di cui al precedente comma 1”*. Occorre pertanto, nel caso in cui il Comune voglia prevedere tale possibilità, che la relativa modalità di applicazione venga esplicitamente definita attraverso il proprio Regolamento edilizio.

Si richiama tuttavia la attenzione sul fatto che, in mancanza di una banca dati territoriali validata, può esistere il concreto rischio che il tecnico asseveri previsioni urbanistiche, sussistenza regimi vincolistici e modalità di intervento senza disporre di informazioni complete e liberamente accessibili, avallando conseguentemente procedimenti anche potenzialmente incompatibili con le trasformazioni urbanistiche consentite.

Art. 17 - Fascicolo del fabbricato. Il “Fascicolo del Fabbricato” costituisce un argomento di ampio dibattito nel panorama della normativa urbanistica italiana. Alcune regioni lo hanno adottato e poi abrogato (Puglia e Basilicata), altre lo hanno adottato e poi modificato (Campania) altre ancora lo stanno adottando (Sardegna e Lazio).

La Regione Siciliana lo ha introdotto con legge regionale 6 agosto 2021, n.23 e lo ha specificatamente indicato nel Regolamento Edilizio Tipo, lasciando all’Amministrazione Comunale esclusivamente la possibilità estendere il bacino degli edifici per i quali applicarlo.

Se l’Amministrazione non interviene con integrazioni, il “Fascicolo del Fabbricato” è obbligatorio *“per le nuove costruzioni oppure per le costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia o*

ampliamento, pubbliche o private, realizzate dopo l'entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n.23 “.

Così come individuato nella norma regionale, il “Fascicolo del Fabbricato” rappresenta una raccolta di informazioni, una utile acquisizione documentale asettica ed oggettiva. Rappresenta il primo stadio dell'informazione ma potrebbe attivare un percorso virtuoso verso stadi superiori di conoscenza e comprensione del territorio.

La prevenzione dell'evento distruttivo rappresenta infatti la scelta primaria per la tutela e la conservazione dell'ambiente in cui viviamo.

Qualora l'Amministrazione volesse intervenire potrebbe ampliare (e non ridurre) lo scenario di applicazione della norma estendendolo a tutti gli edifici del Comune o a particolari tipologie di edifici per esempio agli edifici posteriori al 1967 o a quelli posteriori alla prima legge sismica (legge n. 64 del 2 febbraio 1974) o a quant'altro legato a particolari esigenze del territorio.

Il “Fascicolo del Fabbricato” è richiesto anche per gli edifici pubblici, sempre con le limitazioni del primo comma e, quindi, l'Amministrazione potrebbe estenderlo per esempio a tutti gli edifici pubblici.

In queste scelte, le Amministrazioni dovrebbero essere guidate dalla consapevolezza che la conoscenza dello stato di conservazione degli immobili e della loro effettiva valutazione in termini di adeguamento alle varie normative di sicurezza costituisce un fondamentale strumento di programmazione e di tutela.

Una volta avviato il processo di acquisizione delle informazioni su vasta scala, l'Amministrazione Comunale si potrebbe dotare velocemente di un sistema di controllo informatizzato che potrebbe riguardare l'intero patrimonio pubblico e parte significativa del patrimonio privato, (più volte auspicato ed oggetto di studio in ambito regionale) operazione fondamentale per programmare realistiche mappe di rischio e avviare interventi mirati.

L'estensione potrebbe anche riguardare tutti gli edifici che prevedono la presenza di pubblico come per esempio gli edifici per lo spettacolo o gli edifici di culto.

Nel caso che l'Amministrazione intenda intervenire ed estendere il numero di edifici obbligati alla redazione del “Fascicolo del Fabbricato” dovrà applicare la scheda riportata nel Regolamento Tipo come Allegato B.

Il “Fascicolo del Fabbricato” è un'occasione offerta gli Amministratori per migliorare l'approccio alla necessaria conoscenza del territorio che amministrano, avviando una motivata e scientifica acquisizione di informazioni comparabili.

Si sottolinea però che la scelta, da parte delle Amministrazioni Comunali, di far propria la regolamentazione di cui al comma n. 3, debba essere il risultato di opportune ed approfondite riflessioni di natura politica, eventualmente guidate e condivise con gli Ordini Professionali di riferimento, dal momento potrebbe esistere il rischio di un insostenibile appesantimento delle procedure e degli interventi riabilitativi.

Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici. La norma prevede, al comma 5, che i comuni possano introdurre differenti prescrizioni per quanto riguarda la altezza utile minima per i *“locali destinati ad attività ad usi collettivi (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.)”*, che nel Regolamento tipo viene fissata in almeno m. 3,00. Il tema assume particolare rilevanza ai fini del recupero del patrimonio edilizio nei centri storici. Compatibilmente con le norme legislative vigenti è opportuno introdurre una specifica regolamentazione che disciplini tali fattispecie.

Art. 36 – Incentivi. La norma prevede che i Comuni possano prevedere *“il riconoscimento di particolari benefici di tipo economico o in termini di disponibilità edificatoria, quali riduzioni dei contributi di costruzione, premi di edificabilità, bonus volumetrici (piano casa), deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, o fiscalità comunale”*.

Art. 54 –Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico. La regolamentazione contenuta nell'articolo appare generalmente più restrittiva rispetto a quella già predisposta da molti comuni. Va attentamente ponderata la possibilità di introdurre limitate integrazioni rispetto alla normativa proposta, che dovrebbero comunque trovare esplicita giustificazione nelle “*specifiche caratteristiche locali*”.

Allegato A al RE tipo – Quadro delle definizioni uniformi. E' certamente la parte del nuovo Regolamento che più necessita di integrazioni, dal momento che la sua stesura risente in maniera evidente della necessità di definire regole generali valide per tutti i comuni italiani.

Le disposizioni contenute in tale Allegato si limitano per tale ragione a stabilire definizioni generali senza scendere nei dettagli operativi che sono invece assolutamente necessari per evitare incertezze applicative.

Pur non essendo possibile regolamentare in maniera esaustiva tutti i “casi particolari” che possono presentarsi nella prassi applicativa, si ritiene tuttavia che i Comuni debbano, come già detto, valutare la opportunità di introdurre nel nuovo Regolamento specifiche disposizioni di dettaglio (in molti casi già comprese nel RE vigente), ove compatibili evidentemente con le definizioni generali contenute nell'Allegato A e con le altre disposizioni contenute nel RE tipo.

Gli argomenti che devono essere integrati con norme di dettaglio, ad un primo esame, si ritiene debbano essere i seguenti:

- a) Volume complessivo di un edificio (volumi esclusi dal calcolo);
- b) Volumi tecnici (limiti massimi);
- c) Superfici (modalità di determinazione);
- d) Altezze delle costruzioni (casi particolari);
- e) Distanza dai confini/fabbricati.

Su ciascuno di tali argomenti, e altri che potranno essere individuati, dovrà essere avviata nei Comuni una attenta riflessione, per indirizzare la quale si formulano di seguito suggerimenti operativi, riassunti nella Tabella seguente, nella quale sono riportati, nella prima colonna, il numero di articolo, nella seconda colonna, la sua rubrica e nella terza le possibilità di modifica, individuando tre possibilità: **Non modificabile – Modificabile – Discrezionale**.

L'indicazione “Non Modificabile” scaturisce dalla natura della disposizione contenuta nell'articolo, che richiama norme legislative di rango superiore.

La indicazione “NO” scaturisce da una valutazione discrezionale di inopportunità, ferma restando comunque la possibilità da parte dei Comuni di integrare qualsiasi articolo del Regolamento.

Nel caso debba prevedersi l’inserimento di nuovi articoli di dettaglio per meglio definire alcuni aspetti delle attività edilizie, si suggerisce di inserire gli stessi senza modificare la numerazione originaria degli articoli del Regolamento tipo edilizio unico (inserendo quindi articoli bis/ter o inserendo articoli successivi all’ultimo del Regolamento Tipo pubblicato).

Articolo Regolamento Tipo Edilizio Unico	RUBRICA	Opportunità di modificare SI/NO
Art. 1	Ambito di applicazione	Non modificabile
Art. 2	Competenze del Comune	Non modificabile
Art. 3	Aggiornamento del Regolamento Edilizio	Non modificabile
Art. 4	Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia	Non modificabile
Art. 5	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali	Modificabile Al fine di rendere l'articolo corrispondente all'organizzazione degli Uffici e dei Servizi di ogni singolo Comune.
<i>Art. 5/bis</i>	<i>Documentazione a corredo delle pratiche edilizie (PdC e SCIA)</i>	<i>Eventuale articolo di nuova introduzione</i> <i>Potrebbe essere riportato in tale articolo l'elenco degli elaborati già previsto nelle previgenti norme, ovvero definito ex novo. A titolo meramente esemplificativo si riporta di seguito una possibile articolazione di tale articolo.</i> <i>“ La richiesta di Permesso di Costruire o di SCIA per l'esecuzione delle opere rientranti in tali fatti- specie deve essere redatta esclusivamente su appo- sita modulistica standardizzata e unificata recepita dal comune o in mancanza sulla modulistica appro- vata dalla regione Siciliana, in bollo, e sottoscritta dal proprietario o da un suo rappresentante auto- rizzato. Nella domanda deve essere espressamente indicato un domicilio digitale (PEC) autorizzando l'Amministrazione ad inviare qualsiasi comunica- zione all'indirizzo PEC indicato (della ditta o del tecnico), che rappresenta domicilio valido per tutte le comunicazioni ufficiali relative alla pratica in oggetto. Qualsiasi variazione relativa al domicilio digitale, al direttore dei lavori, al costruttore, ecc, deve essere comunicata nelle forme dovute entro il termine di 8 giorni sotto pena, in caso di inademp- pienza, della decadenza di ufficio del titolo abilita- tivo edilizio.</i> <i>A corredo della domanda, è richiesta la presenta- zione dei seguenti elaborati/documenti in formato digitale, sottoscritti con firma digitale dal progetti- sta (o in triplice copia fino alla data di vigenza del- la presentazione cartacea). Nel caso di presentazio- ne digitale deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, a firma della ditta proprietaria che autorizza il tecnico incaria- to sia a firmare digitalmente gli elaborati e docu- menti, che a trasmetterli al comune secondo le pro- cedure vigenti:</i> <i>a. Ricevuta versamento di €. , per diritti di</i>

		<p><i>Segreteria/istruttoria, stabiliti dalla delibera di G.M. n. _____ del _____ (o da successive integrazioni), da versare su cc. postale n. _____ intestato al Comune di _____, Servizio Tesoreria, specificando nella causale del Versamento: "Diritti Segreteria/Istruttoria". I versamenti possono essere effettuati anche tramite bonifico bancario su _____ con medesima intestazione e causale del bollettino postale;</i></p> <p><i>b. Copia documenti identità ditta proprietaria e Tecnico incaricato;</i></p> <p><i>c. Titolo di proprietà, o altro titolo valido, in originale o copia conforme (autocertificazione con allegata copia del documento del dichiarante), di tutte le aree o immobili indicati nella domanda e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi della legge vigente) in cui si dichiara che il terreno non è stato precedentemente impegnato per la realizzazione di altri manufatti e che non si sono avute mutazioni del diritto di proprietà rispetto all'atto depositato;</i></p> <p><i>d. estratto di mappa catastale e visura catastale, aggiornati ai 90 gg. precedenti la richiesta;</i></p> <p><i>e. stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:5.000, per le opere ricadenti nei piani particolareggiati in scala non inferiore a 1:2.000, con evidenziata l'area di intervento;</i></p> <p><i>f. stralcio del PAI geomorfologico ed idraulico vigente con evidenziata l'area di intervento;</i></p> <p><i>g. stralcio del Piano Paesaggistico Ambito 9 con evidenziata, l'area di intervento;</i></p> <p><i>h. una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio (o le singole u.i.) sarà destinato, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari (superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento, calcolo volumi, interramenti, parcheggi ecc.) e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti, delle tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere;</i></p> <p><i>i. planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa all'intero lotto ed alle aree adiacenti per una fascia congrua e comunque non inferiore a m. 40, riprodotte la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi: la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti; i nomi dei proprietari confinanti; le altezze degli edifici circostanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi;</i></p>
--	--	--

		<p><i>l'individuazione delle alberature e degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circvicine; gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere); individuazione di tutti i vincoli derivanti da leggi statali e regionali, norme e regolamenti e dalla eventuale presenza nei terreni, anche limitrofi, di infrastrutture e servizi (autostrade e/o strade di grande percorrenza, torrenti, cimiteri, antenne e ripetitori di segnali audiovisivi, infrastrutture territoriali quali ospedali o edifici amministrativi di notevole importanza, ecc.);</i></p> <p><i>j. planimetria d'insieme nella medesima scala della planimetria di cui al punto i), quotata ed orientata, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezze e distanze, l'opera progettata, unitamente a tutte le coerenze. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione delle alberature, degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circvicine; la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, rampe di accesso ai locali interrati, etc...); le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiarie, del volume max edificabile, dei volumi esistenti e/o da demolire, da edificare con la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;</i></p> <p><i>k. planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500 con dettagli delle aree di pertinenza delle opere di giardinaggio, delle alberature e del verde con indicazione delle essenze e delle alberature di pregio nella situazione stato di fatto; delle alberature da mantenere e di quelle di nuovo impianto; delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;</i></p> <p><i>l. schema planimetrico dettagliato del rifornimento della acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, nonché delle reti elettriche e del gas; nel caso che le acque luride debbano allonta-</i></p>
--	--	--

		<p>narsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa Concessione e nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione della acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficiale Sanitario;</p> <p>m. gli alzati schematici (stato di fatto e di progetto) degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, opportunamente quotati, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, art. 9;</p> <p>n. le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici, ecc.), nella scala 1:100 o maggiore, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote principali e altimetriche, dimensioni delle aperture, ubicazione degli apparecchi igienici, delle canne fumarie, pluviali e degli scari-chi; strutture portanti indicazione di pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte); indicazioni sui materiali della copertura; senso delle falde e pendenze; volumi tecnici; camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.;</p> <p>o. almeno due sezioni verticali in scala 1:100, dettagliatamente quotate, ortogonali fra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita a punti fissi di linee di livello per una estensione a monte e a valle non inferiore a metri 20 con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;</p> <p>p. tutti i prospetti dell'edificio nella scala 1:100 o maggiore, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture ed il tipo dei relativi infissi ed avvolgibili, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;</p> <p>q. computo grafo-analitico dei volumi (esistenti da mantenere/demolire di nuova realizzazione) dei parcheggi di legge, degli interramenti, ecc. e verifi-</p>
--	--	--

		<p><i>ca della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente o altre norme specifiche;</i></p> <p><i>r. Eventuali particolari in scala 1:50/1:20/1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato;</i></p> <p><i>s. una prospettiva dell'opera, per manufatti di particolare valenza, da un punto di vista reale indicato in planimetria;</i></p> <p><i>t. foto di insieme a colori della zona interessata e/o del fabbricato oggetto di intervento con indicazione dei punti di scatto;</i></p> <p><i>u. fotorendering dell'opera, per manufatti di particolare valenza, con inserimento nel territorio esistente;</i></p> <p><i>v. calcolo analitico del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16/19 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 7/9 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. con allegata l'esatta dimostrazione di tutte le superfici e volumi relativi (ai sensi del D.M. 10.05.1977);</i></p> <p><i>w. Computo metrico estimativo dell'intervento e calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione per gli impianti destinati ad attività commerciale industriale direzionale ai sensi ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 9 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.;</i></p> <p><i>x. Elaborati previsti dalla L. 13/89 e ss.mm.ii. e dal relativo decreto di attuazione (dichiarazione, relazione ed elaborati grafici);</i></p> <p><i>y. eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, etc. prescritti;</i></p> <p><i>z. L'istanza di PdC/SCIA, nel caso di nuovi volumi da realizzare, deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento, con riguardo sia alle condizioni di stabilità del sito in senso lato, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi, e dalla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo stesso studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le previsioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2 1977. Nelle zone di depositi alluvionali deve altresì essere accertata la profondità della falda e valutata con attenzione la possibilità dell'insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni sciolti di fondazione, soprattutto in condizione di sisma</i></p> <p><i>aa. Nei progetti di modifica, ampliamento, sopraelevazione, di fabbricati, oltre agli elaborati di inquadramento (planimetrie) gli elaborati (piante prospetti sezioni) devono inoltre rappresentare lo</i></p>
--	--	---

		<p><i>stato attuale dell'edificio e quello di progetto, con le caratteristiche e indicazioni dei punti superiori; anche per questi interventi su edifici esistenti deve essere prodotta documentazione fotografica a colori sia interna che esterna con indicazione in pianta dei punti di scatto;</i></p> <p><i>All'uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali: nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti.</i></p> <p><i>I prospetti e le sezioni delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia.</i></p> <p><i>Unitamente agli elaborati di cui ai precedenti punti costituenti il progetto edilizio, dovranno essere presentati i seguenti elaborati:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) eventuale progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatto in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative e rinnovabili;</i> <i>2) eventuale progetto degli impianti idraulici, elettrici, del gas, etc., nel rispetto delle norme di sicurezza previste da leggi e regolamenti vigenti;</i> <i>3) tutti i documenti/elaborati/dichiarazioni/autorizzazioni/nulla osta prescritti da norme regionali e nazionali, a titolo esemplificativo: Autorizzazione Paesaggistica, Autorizzazione/Deposito simico, rischi di caduta dall'alto D.Ass. 05/09/2012, Fonti rinnovabili D.lgs 28/2011, spettanze professionisti art. 31 L.R. 23/2021, ecc)</i> <p><i>Nel caso di richiesta concernente insediamenti produttivi o laboratori o ambienti comunque destinati a lavorazioni, dovrà tenersi conto della tutela della salute nei luoghi di lavoro.</i></p> <p><i>La richiesta di Permesso di Costruire/SCIA concernente ambienti di lavoro, la cui destinazione sia specifica e definita, dovrà essere integrata da ulteriore relazione tecnica, oltre quella prevista al punto a) precedente, sull'attività lavorativa, con particolare riferimento ai cicli di produzione ed alla descrizione delle misure previste per evitare o ridurre eventuali effetti negativi del progetto sull'ambiente; da atto notorio con il quale la ditta richiedente si impegna, in riferimento agli impianti tecnologici non specificati in progetto, ad assumersi la responsabilità del rispetto di tutte le norme che investono sia le norme igieniche, sia quelle del Regolamento Edilizio, nonché le specifiche disposizioni di legge in materia.</i></p> <p><i>Nel caso sia nota solamente la destinazione generica dei locali, dovrà essere presentato ulteriore atto notorio contenente l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme o prescrizioni che verranno successivamente dettate dagli organi competenti in fase preventiva al rilascio di nulla osta all'esercizio</i></p>
--	--	--

		dell'attività.
<i>Art. 5/ter</i>	Documentazione a corredo delle Comunicazioni inizio lavori asseverata (CILA)	<p>Eventuale articolo di nuova introduzione</p> <p>Potrebbe essere riportato in tale articolo quanto già previsto nelle previgenti norme, ovvero definito ex novo. A titolo meramente esemplificativo si riporta di seguito una possibile regolamentazione di tale articolo.</p> <p>“La richiesta di CILA per le opere di cui all’art. 3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. deve essere corredata della seguente documentazione minima:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ricevuta versamento di €. _____, per diritti di Segreteria/istruttoria, stabiliti dalla delibera di G.M. n. _____ del _____ (o da successive integrazioni), da versare su cc. postale n. _____ intestato al Comune di _____, Servizio Tesoreria, specificando nella causale del Versamento: “Diritti Segreteria/Istruttoria”. I versamenti possono essere effettuati anche tramite bonifico bancario su _____ con medesima intestazione e causale del bollettino postale; Copia documenti identità ditta proprietaria e Tecnico incaricato; Relazione Tecnica Illustrativa e elaborati grafici dello stato di fatto (attestante la regolarità amministrativa con indicazione dell’ultimo intervento approvato), e di progetto, evidenziando con colore rosso e giallo le eventuali opere di demolizione e ricostruzione; Dichiarazione sull’avvenuto pagamento dei compensi pattuiti per contratto o atto equipolente, resa ai sensi dell’articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, come da modulo allegato alla legge regionale 23/2021, sottoscritta dal/dai sottoscritto/i professionista/i.; Calcolo analitico della superficie da chiudere con struttura precaria e ricevuta versamento su cc. postale n. _____ intestato al Comune di _____, Servizio Tesoreria, specificando nella causale del Versamento: “ex art.20 L.R. n.4/2003”; tutti i documenti/elaborati/dichiarazioni/autorizzazioni/nulla osta prescritti da norme regionali e nazionali; <p>All’uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali:• nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti.</p> <p>I prospetti e le sezioni delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia.</p>
Art. 6	Organi consultivi, Commissioni e Comitati	<p>Modificabile</p> <p>Al fine di rendere l’articolo corrispondente all’ordinamento Comunale.</p>
Art. 7	Autotutela e riesame dei titoli	<p>Non modificabile</p>

	abilitativi rilasciati o presentati	
Art. 8	Certificato di destinazione urbanistica	<p style="text-align: center;">Modificabile</p> <p>La norma nazionale di riferimento, art. 30 del DPR 380/2001 prevede che solo in caso di mancato rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del certificato nel termine previsto (30 giorni), esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi. L'articolo del Regolamento edilizio prevede invece la possibilità, in alternativa alla richiesta al comune, che il certificato può essere sostituito da un'attestazione resa dal progettista, nel caso corredata da opportuna documentazione. Questo deve essere espressamente previsto dal regolamento edilizio che dovrà espressamente prevedere tale opportunità alternativa.</p>
Art. 9	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	Non modificabile
Art. 10	Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	<p style="text-align: center;">Discrezionale</p> <p>Si può stabilire, come previsto nel regolamento al comma 4, l'attivazione della procedura di verifica a campione della SCA, se del caso prevedendo una percentuale anche superiore al 10% delle verifiche a campione.</p>
Art. 11	Opere di urbanizzazione	<p style="text-align: center;">NO</p> <p>L'Amministrazione comunale si riserva di individuare, mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici e edilizi.</p>
Art. 12	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	<p style="text-align: center;">NO</p> <p>Con apposito regolamento comunale è determinata la quantificazione del contributo di costruzione per le diverse categorie e tipologie di interventi, determinata in applicazione degli articoli 7, 8 e 9 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.; con lo stesso regolamento sono disciplinate le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di contributo e la destinazione dei proventi.</p>
Art. 13	Pareri preventivi	NO

Art. 14	Ordinanze, interventi urgenti e straordinari, e interventi sostitutivi	NO
Art. 15	Partecipazione al procedimento	NO
Art. 16	Pubblicità, trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa	NO
Art. 17	Il "Fascicolo del fabbricato"	Discrezionale Ogni Comune dovrà valutare la opportunità di estendere la obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, oltre che alle nuove costruzioni ed alle costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia o ampliamento, pubbliche o private, realizzate dopo l'entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n.23, anche ai fabbricati esistenti ovvero ad alcuni particolari edifici esistenti in base alle caratteristiche locali (ad es. edifici pubblici, edifici realizzati dopo una determinata data,....).
Art. 18	Inizio, differimento e fine dei lavori	Discrezionale Si può stabilire, come previsto nel regolamento al comma 2, l'attivazione della procedura di verifica a campione delle CILA, se del caso prevedendo una percentuale anche superiore al 10% delle verifiche a campione
Art. 19	Varianti	Non Modificabile
Art. 20	Mancata ultimazione dei lavori	Non Modificabile
Art. 21	Occupazione di suolo pubblico	NO
Art. 22	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ecc.	NO
Art. 23	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	SI Al comma 2 si può integrare che in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori e/o del Costruttore, gli uscenti devo trasmettere (al comune ed alla omologa figura subentrante se nominata o alla ditta proprietaria che lo trasmetterà ai subentranti quando nominati) documentazione fotografica e dichiarazione sullo stato dei lavori realizzati sotto la loro competenza e fino alla sostituzione. I subentranti devo allegare documentazione fotografica ed attestare che il cantiere non ha subito modifiche e che non sono state realizzate opere/lavori in assenza delle figure preposte.
Art. 24	Punti fissi di linea e di livello	NO

Art. 25	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	NO
Art. 26	Cartelli di cantiere	NO
Art. 27	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	NO
Art. 28	Tolleranze costruttive	NO
Art. 29	Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	NO
Art. 30	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	NO
Art. 31	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	NO
Art. 32	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	<p>SI</p> <p>Si possono modificare alcuni parti. Ad esempio, al comma 4 "altezze minime" si possono eliminare le parole "e va computata dall'altezza minima praticabile e pari a m. 1,80." Al comma 5 per i locali destinati ad attività ad usi collettivi si può ridurre l'altezza utile minima a m. 2,70 (anziché i 3.00 previsti). Al comma 9 con riferimento ai sottotetti si può aggiungere quanto segue:"<i>L'esclusione dal calcolo del volume si effettua anche nel caso in cui l'altezza media della falda non superi ml. 2,00, la pendenza sia inferiore o uguale al 35% e la destinazione non sia abitativa, nonché nel caso di coperture a tetto di edifici interclusi delle zone B, ove la gronda sia posta alla stessa quota del pavimento dell'ultimo piano, la pendenza non superi il 35%, e la destinazione non sia abitativa.</i></p> <p><i>Le altezze delle linee di colmo e di gronda vanno misurate in corrispondenza della parte interna del tamponamento dell'ultimo piano, tra il pavimento dello stesso piano e l'intradosso della copertura.</i></p> <p><i>Le terrazze a tasca non potranno avere superficie superiore alla superficie della parte del tetto che rimane coperta e dovranno assicurare la sua continuità con una larghezza della parte a tetto non inferiore a cm. 75."</i></p> <p>E' opportuno che le definizioni contenute nel presente articolo siano integrate con schemi</p>

		grafici esplicativi.
<i>Art. 32 bis</i>	<i>Modalità di calcolo del volume urbanistico</i>	<p>Articolo aggiuntivo</p> <p>Può essere opportuno aggiungere un articolo così formulato: <i>“Ferme restando le definizioni contenute nell'Allegato A, che si intendono integralmente richiamate nel testo del presente Regolamento, ai fini delle verifiche gli indici e parametri urbanistici definiti nello strumento urbanistico vigente e segnatamente delle verifiche riguardanti il rispetto degli indici di densità territoriale e fondiaria, si dovrà fare riferimento ai criteri specificati nelle Norme di Attuazione del Piano stesso, riguardanti la determinazione del volume urbanistico”</i>.</p>
Art. 33	Requisiti prestazionali degli edifici	<p>SI</p> <p>E' opportuno che le definizioni contenute nel presente articolo siano integrate con schemi grafici esplicativi.</p>
Art. 34	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)	NO
Art. 35	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale (prefabbricazione, legno, acciaio, alluminio, vetro)	NO
Art. 36	Incentivi	<p>SI</p> <p>Si possono prevedere incentivi per quanto riguarda gli oneri legati ai CAM o alla efficienza energetica ecc., stabilendo ad esempio una riduzione del contributo di costruzione se l'immobile viene inserito in una classe energetica almeno 2 classi più in alto di quella minima prescritta dalla legge</p>
Art. 37	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	NO
Art. 38	Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	<p>SI</p> <p>Le disposizioni contenute in questo articolo sono suscettibili di notevoli approfondimenti che potrebbero riguardare i requisiti di aerazione ed illuminazione, nonché le stese dimensioni minime dei bagni per le residenze. A titolo meramente esemplificativo si riporta di seguito una possibile regolamentazione dei requisiti di aerazione ed illuminazione, che</p>

		<p>potrebbero formare oggetto di articoli aggiuntivi da denominare art. 38 bis, 38 ter,..</p> <p><i>“Aerazione naturale dei locali principali ad uso direzionale</i></p> <p><i>Negli spazi destinati a postazioni di lavoro durevoli l’aerazione dovrà essere, di norma, naturale ed ottenibile mediante superfici apribili pari ad almeno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>1/10 della superficie in pianta di ogni singolo locale;</i> • <i>1/15 della superficie in pianta di ogni singolo locale per edifici ubicati in centri storici.</i> <p><i>Aerazione naturale dei locali principali ad uso commerciale, produttivo artigianale e industriale</i></p> <p><i>Negli spazi destinati a postazioni di lavoro durevoli l’aerazione dovrà essere, di norma, naturale ed ottenibile mediante superfici apribili (anche lucernari ecc.) pari ad almeno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>1/16 per superficie in pianta di ogni singolo locale fino a 1000 mq;</i> • <i>1/20 per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale eccedente 1000 mq e fino a 3000 mq;</i> • <i>1/24 per la quota di superficie in pianta di ogni singolo locale maggiore a 3000 mq.</i> <p><i>Nei luoghi di lavoro (locali o aree) destinati a posti di lavoro non continuativi l’aerazione naturale dovrà corrispondere ad almeno 1/30 della superficie in pianta di ogni singolo locale. Nella zone di self-service (es.: zone scaffalature dei supermercati) e nei locali con accesso occasionale si applicano i quozienti dei locali destinati a posti di lavoro non continuativi. Tenuto conto delle specifiche attività lavorative, al fine di sfruttare l’effetto camino (estrazione naturale) nei capannoni è opportuno vengano previste anche aperture sul tetto (torrini o cupolini di ventilazione e simili).</i></p> <p><i>Aerazione artificiale</i></p> <p><i>La ventilazione artificiale deve comunque intendersi come ricambio d’aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti specifici che vanno sempre captati alla fonte. I ricambi d’aria devono essere proporzionati al tipo di attività svolta e assicurati da flussi razionalmente distribuiti in modo da evitare by-pass nella ventilazione o sacche di ristagno. Qualora la ventilazione sia garantita esclusivamente da sistemi meccanici l’efficienza dell’impianto di ventilazione artificiale dovrà essere garantita mediante l’installazione di un sistema di controllo con segnalazione di eventuali guasti. La collocazione e l’orientamento delle bocchette di mandata e ripresa dell’aria devono garantire movimenti dell’aria che non comportino sollevamento di inquinanti e/o disturbo alle persone. Gli impianti aerulici devono presentare i requisiti previsti dalle norme tecniche applicabili e rispettare le indicazioni</i></p>
--	--	---

		<p><i>di buona tecnica, nonché le Linee Guida per la prevenzione e il controllo della Legionellosi. A meno che non sia richiesto diversamente dalla lavorazione, è necessario garantire la presenza di aperture per un rapido ricambio dell'aria, in condizioni di emergenza. In presenza di lavorazioni inquinanti non è consentita alcuna quota di ricircolo di aria in ambiente di lavoro, né il ricircolo di aria proveniente dagli impianti di aspirazione localizzata, anche se opportunamente depurata</i></p> <p><i>Illuminazione naturale dei luoghi di lavoro</i></p> <p><i>A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità delle lavorazioni, o che siano sotterranei i luoghi di lavoro devono disporre di sufficiente luce naturale. Per ogni tipologia di attività e per buona norma, si definiscono di seguito i parametri per l'illuminazione naturale di luoghi di lavoro ad uso produttivo, commerciale, direzionale, servizi (es. attività di produzione in genere, laboratori, studi professionali, magazzini presidiati, negozi, grandi magazzini, ecc.), occupati da lavoratori in modo durevole. L'illuminazione naturale diretta di ogni singolo luogo di lavoro, tramite superficie finestrata, deve essere distribuita in modo omogeneo e corrispondere di norma ad almeno 1/10 della superficie utile di calpestio. Nel caso in cui il parametro non possa essere pienamente garantito, le superfici finestrate potranno essere parzialmente realizzate all'interno di porte o portoni e/o sulla parte superiore delle porte e dei portoni di uscita all'esterno, oppure potrà esser fatto ricorso a sistemi integrativi di apporto di luce naturale, con la finalità di garantire il requisito prestazionale medio di luce diurna. In ogni caso la superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce offerto dal vetro incolore e trasparente; per coefficienti di trasmissione più bassi è necessario adeguare proporzionalmente la superficie illuminante. Qualora l'orientamento dell'edificio, tramite le superfici finestrate sia causa di abbagliamento e/o sovraccarico termico, si deve provvedere alla loro idonea schermatura (persiane o altro sistema). Deve essere garantito il facile e sicuro accesso per la pulizia di tutte le superfici illuminanti. Le superfici illuminanti devono, di norma, consentire la veduta esterna e comunque garantire condizioni di sicurezza con protezioni contro la caduta fino all'altezza di almeno un metro dal pavimento. Nel caso di uffici "open space", le pareti mobili possono avere un'altezza massima di 2,10 m e, qualora prospettino verso la sorgente luminosa, devono essere di materiale trasparente, in modo da non ostacolare un'omogenea distribuzione della luce. I box per lavoratori alla portineria o attività simili, chiusi con pareti fino al soffitto, devono avere la parete vetrata per almeno metà dell'altezza del vano rivolta ad una sorgente luminosa di illuminazione naturale.</i></p>
--	--	---

		<p>Locali con presenza di lavoratori a carattere non continuativo, compresi i depositi e magazzini non presidiati.</p> <p>La superficie illuminante di ogni singolo locale deve corrispondere ad almeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1/30 della superficie utile di calpestio per locali con superficie utile in pianta fino a 400 mq; • 1/50 della superficie utile di calpestio per la parte eccedente i 400 mq. <p>Nel caso in cui il parametro non possa essere pienamente garantito, le superfici finestrate potranno essere parzialmente realizzate nelle porte o portoni o sulla parte superiore delle porte e portoni di uscita all'esterno, oppure potrà esser fatto ricorso a sistemi integrativi di apporto di luce naturale, con la finalità di garantire il requisito prestazionale medio di luce diurna.</p>
Art. 39	Strutture sanitarie private	NO
Art. 40	Edilizia privata scolastica e per l'infanzia	NO
Art. 41	Strutture ricettive	NO
Art. 42	Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago	NO
Art. 43	Strutture per la ristorazione e somministrazione	NO
Art. 44	Strutture di intrattenimento	NO
Art. 45	Strutture per attività produttive agricole, artigianali, commerciali e industriali	NO
Art. 46	Strutture specializzate per l'agricoltura	NO
Art. 46/bis	Dotazioni igienico sanitarie per le strutture specializzate per l'agricoltura	NO
Art. 47	Strade e viabilità	
Art. 48	Porticati	NO
Art. 49	Piste ciclabili	NO
Art. 50	Aree per parcheggio	NO
Art. 51	Piazze e aree pedonalizzate	NO
Art. 52	Passaggi pedonali e marciapiedi	NO
Art. 53	Passi carrai ed uscite per autorimesse	NO

Art. 54	Dehors su suolo pubblico e privato ad uso pubblico	SI Inserire al comma 2 lett. e) punto 2 il legno quale materiale della struttura di sostegno. Prevedere al comma 3 l'adeguamento delle superfici anche in relazione a specifici regolamenti comunali già esistenti che normano la fattispecie
Art. 55	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni	NO
Art. 56	Recinzioni di spazi pubblici	NO
Art. 57	Numerazione civica	NO
Art. 58	Aree verdi	NO
Art. 59	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	NO
Art. 60	Orti urbani	NO
Art. 61	Tutela del suolo e del sottosuolo	NO
Art. 62	Approvvigionamento idrico	NO
Art. 63	Approvvigionamento idrico	SI Si suggerisce che l'installazione e l'utilizzo dei contatori determinino la possibilità che il singolo utente produca una autocertificazione, inerente il consumo, dallo stesso misurato, da utilizzare al fine di verificare la corrispondenza tra la risorsa, in litri, contabilizzata dall'Ente gestore e quella effettivamente consumata dal singolo utente (anche) in contraddittorio con i gestori.
Art. 64	Depurazione e smaltimento delle acque	NO
Art. 65	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche	NO
Art. 66	Distribuzione dell'energia elettrica e del gas	NO
Art. 67	Ricarica dei veicoli elettrici	NO
Art. 68	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	NO
Art. 69	Telecomunicazioni e impianti di ricezione satellitare, antenne a servizio degli edifici	NO
Art. 70	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e	NO

	dei luoghi	
Art. 71	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	NO
Art. 72	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	SI Bisognerebbe aggiungere l'altezza minima dell'intradosso degli aggetti rispetto al piano stradale (4.00 m.) e vietare i balconi aggettanti su suolo pubblico (strada o marciapiede) se la larghezza stradale è inferiore a m. 10 e rendere ammissibili l'aggetto degli sbalzi su suolo pubblico in funzione della larghezza stradale.
Art. 73	Allineamenti, arretramenti e confrontanza	NO
Art. 74	Piano del colore	NO
Art. 75	Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali	SI Alla fine del comma 2 aggiungere: Salvo diversa previsione dei piani attuativi e/o di dettaglio del centro storico
Art. 76	Illuminazione pubblica	NO
Art. 77	Intercapedini e griglie di aerazione	NO
Art. 78	Serramenti esterni degli edifici	NO
Art. 79	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	NO
Art. 80	Cartelloni pubblicitari	NO
Art. 81	Muri di cinta	NO
Art. 82	Beni culturali ed edifici storici	NO
Art. 83	Cimiteri monumentali e storici	NO
Art. 84	Progettazione dei requisiti di sicurezza per l'accesso e l'esodo dagli edifici	NO
Art. 85	Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere architettoniche	NO
Art. 86	Serre bioclimatiche	NO
Art. 87	Produzione del calore e climatizzazione	NO
Art. 87/bis	Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini	SI La prescrizione contenuta nel comma 7 lett c) che dispone: <i>“all'interno del centro storico quanto sopra potrà essere eseguito previo</i>

		<i>rilascio di parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA”</i> , va meglio specificata per renderla coerente con la normativa vigente come segue: <i>“all’interno del centro storico, per gli immobili soggetti a vincolo di cui al Codice dei beni culturali D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., quanto sopra potrà essere eseguito previo rilascio di parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.”</i> . Senza tale specificazione la norma risulterebbe di difficile interpretazione e di dubbia legittimità.
Art. 88	Impianti di illuminazione	NO
Art. 89	Corti e cortili	SI Bisognerebbe modificare il comma 4 aumentando il lato minimo da m. 4.00 a m. 5.00 ed aggiungere <i>“La luce libera davanti ad ogni finestra sulla normale ad essa non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore ai mt. 10.”</i>
Art. 90	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	NO
Art. 91	Recinzioni private	NO
Art. 92	Materiali, tecniche costruttive degli edifici	NO
Art. 93	Disposizioni relative alle aree di pertinenza	NO
Art. 94	Piscine	NO
Art. 95	Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili	SI Bisogna aggiungere la dimensione massima delle tettoie per i vari usi
Art. 96	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	NO
Art. 97	Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	NO
Art. 98	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	NO
Art. 99	Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali	SI Le disposizioni contenute nell'articolo vanno integrate con disposizioni transitorie che riguardano i comportamenti ad adottare nelle more della redazione, da parte dei comuni, dei regolamenti previsti dallo stesso Regolamento tipo e specificamente riguardante alcune materie (ad es., il Regolamento di Fognatura e Depurazione di cui all'art. 64, che deve disciplinare le modalità di scarico di acque reflue in Pubblica Fognatura; il Piano del

		Colore, il Regolamento del verde; ..).
Art. 99	Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali	SI
<i>Art. 100</i>		<i>Eventuale nuova introduzione</i>
<i>Art. 101</i>		<i>Eventuale nuova introduzione</i>

2. Rinvii ad altri Regolamenti comunali integrativi del RE

La approvazione del nuovo RE da parte dei Comuni deve anche costituire l'occasione per aggiornare i Regolamenti comunali riguardanti aspetti particolari della materia edilizia, dei quali i Comuni sono già dotati, ovvero per dotarsene di altri secondo le disposizioni contenute nello stesso RE tipo regionale.

Tali Regolamenti, pur avendo una loro autonomia giuridica ed approvativa, possono essere efficacemente integrati nel corpo del nuovo Regolamento al fine di disporre di un unico e completo testo di riferimento per tutte le attività edilizie che devono svolgersi nel Comune.

Di seguito sono riportati i numerosi riferimenti ad ulteriori Regolamenti integrativi contenuti nel testo del RE tipo regionale.

Art. 5 - Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali. La norma, al comma 10, prevede che i comuni definiscano, con apposito regolamento comunale, *“le dotazioni tecnologiche e le modalità di accesso alla rete telematica ed all’archivio informatico, nonché l’organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico per l’Edilizia contenente le modalità di gestione delle pratiche edilizie e le specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell’aggiornamento della cartografia comunale”*.

Si sottolinea al riguardo la criticità rappresentata dalla mancata istituzione degli uffici di cui all’articolo 5 presso numerose amministrazioni del territorio regionale. Nelle more dell’adeguamento delle strutture di cui all’art.5, i Comuni potranno esplicitare nel Regolamento le modalità di gestione dei procedimenti in materia edilizia, nelle more della necessaria riorganizzazione degli uffici, garantendo le stesse caratteristiche di “celerità, trasparenza e semplificazione della attività amministrativa”.

Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati. La norma prevede che i comuni definiscano, con proprio Regolamento, redatto ai sensi dell’articolo 7 del decreto legislativo n. 267 del 2000, le modalità di partecipazione al procedimento da parte di organi elettivi periferici, anche mediante l’espressione di pareri di mera natura consultiva.

Art. 11 – Opere di urbanizzazione. La Norma dispone che le Amministrazioni comunali possano individuare, *“mediante linee guida, le modalità procedurali che dovranno garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell’ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi”*.

Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
La norma, al comma 7, prevede che i comuni definiscano, con apposito regolamento comunale,

“la quantificazione del contributo di costruzione per le diverse categorie e tipologie di interventi, determinata in applicazione degli articoli 7, 8 e 9 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.; con lo stesso regolamento sono disciplinate le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di contributo e la destinazione dei proventi.

E' opportuno che in tale regolamento o anche semplicemente nel Regolamento edilizio, attraverso l'aggiunta di un comma 7bis, vengano richiamate le regolamentazioni di cui a specifiche delibere adottate dal Consiglio Comunale in merito all'oggetto, se coerenti e rispondenti alla disciplina del RET.

Art. 51 – Piazze e aree pedonalizzate La norma rinvia ad uno specifico Regolamento comunale relativo all'utilizzo delle superfici ed alla occupazione delle aree destinate ad uso pubblico.

Art. 60 – Orti urbani. La norma prevede che i comuni definiscano, con proprio Regolamento, *“la classificazione, la realizzazione, l'assegnazione e la manutenzione degli “orti urbani” e dei “giardini condivisi”, nonché “i criteri di assegnazione e le modalità d'uso, oltre che la gestione amministrativa e la manutenzione delle singole aree ortive presenti nel proprio territorio”.*

Art. 61– Parchi e percorsi in territorio rurale, sentieri. La Norma rimanda ad un apposito Regolamento comunale del Verde, che i Comuni potranno redigere avvalendosi degli studi a supporto compresi negli Studi agricolo forestali propedeutici al PUG (Tali studi sono obbligatori per i comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti che hanno in corso la redazione del PUG.)

Art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque. La Norma rimanda ad un apposito “Regolamento comunale di Fognatura e Depurazione” che deve definire le modalità di scarico di acque reflue in Pubblica Fognatura.

Art. 65 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, aree ecologiche. La Norma rimanda ad un apposito “Regolamento comunale” riguardante le modalità di smaltimento dei rifiuti urbani.

Art. 74 – Piano del colore. La norma prevede che i comuni definiscano con apposito regolamento comunale definito “Piano del colore”, riferito agli edifici del centro storico ed agli ambiti urbani circostanti, e se del caso a tutto l'abitato, *“la tavola cromatica dei colori (tavolozza) di riferimento, l'uso dei materiali e le tecniche di esecuzione, nonché eventuali prescrizioni e sanzioni pecuniarie”.* Con lo stesso regolamento, devono essere *“altresì disciplinate, con particolare riguardo ai colori ed al materiale da utilizzare, la collocazione sulle facciate di insegne, targhe, inferrate, bacheche o vetrinette esposizione, tende frangisole, sistemi di illuminazione privata a servizio di esercizi commerciali, la conservazione di vetrine coeve agli edifici sottoposti a tutela di cui al D. Lgs. 42/2004 s.m.i. o comunque tipiche di determinati periodi storici”.*

E' opportuno che il Piano del colore riguardante l'area storica venga redatto contestualmente o comunque coordinatamente con lo “Studio di dettaglio del centro storico”, che i Comuni sono obbligati a redigere in applicazione delle disposizioni contenute nella L.R. 13/2015 e s.m.i.

Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe. La Norma prevede che i comuni definiscano con apposito regolamento le tipologie di insegne e cartelli pubblicitari e definiscano le modalità di collocazione delle stesse.

Art. 95 – Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili. La Norma prevede che i comuni definiscano con apposito regolamento *“le procedure e le norme tecniche per l'installazione di strutture precarie su suolo pubblico e la posa in opere su aree private di manufatti aventi le caratteristica di precarietà di cui al presente articolo”*

I Comuni, nel rispetto della normativa vigente in materia igienico - sanitaria, possono altresì regolamentare la realizzazione dei soppalchi secondo le caratteristiche tipologiche degli immobili e la loro appartenenza alle specifiche Zone Territoriali Omogenee di cui al D.M. n.1444/1968.

Art. 98 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari. La Norma prevede che i comuni definiscano con apposito regolamento *“le procedure di acquisizione, demolizione e/o destinazione degli immobili abusivi. Con lo stesso regolamento è altresì disciplinata la quantificazione e la destinazione dei proventi delle sanzioni, determinate in applicazione del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e in conformità a specifiche disposizioni di settore”*.

Ai Regolamenti sin qui richiamati, la cui redazione è prevista esplicitamente dal testo del RE tipo regionale, i Comuni potranno aggiungerne altri in maniera da disporre di un unico testo regolamentare riguardante l'edilizia.

Tra questi un posto importante avrà il Regolamento per la cessione di cubatura che deve disciplinare il trasferimento dei diritti edificatori, sulla base delle indicazioni normative contenute nell'art. 22 comma 1 ter della L.R. 16/16, come introdotto dall'art. 17 della L.R. n° 23/2021.

Importante anche il Regolamento riguardante le aree destinate a parcheggio pertinenziale delle strutture medie di vendita e degli esercizi di vicinato nelle aree storiche, ai sensi del D.P.R.S. 11 Luglio 2000; il Regolamento riguardante gli atti di vincolo a parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122 ed altri che, in molti casi, i comuni già posseggono, ma che può essere utile integrare, come allegati, nel nuovo RE.

3. Allegati tecnici al Regolamento Edilizio

Un ulteriore, assai vasto, campo di intervento in materia di RE è quello attribuito ai Comuni dalla stessa L.R. 19/2020 ed in particolare dal comma 3 dell'art. 29, che specifica che i Comuni possono allegare al REC *“elaborati specifici a carattere tecnico-scientifico, quali sussidi e manuali operativi, schede tecniche di qualità dei materiali e delle tecnologie costruttive, prontuari edilizi, idonei ad assicurare un corretto inserimento degli interventi, nuovi e di recupero, nel contesto urbanistico ed ambientale interessato, ed a garantire inoltre uno standard realizzativo, prestazionale, funzionale e manutentivo adeguato, nell'ottica del contenimento dei consumi energetici”*.

Per la redazione di tali elaborati si possono prendere a riferimento i manuali di buone pratiche ed i codici di pratica che da molti anni sono stati sperimentati e messi a punto in vari comuni, che costituiscono preziosi riferimenti per indirizzare correttamente sia le attività di progettazione che quelle di realizzazione degli interventi edilizi sia nuovi ma anche, e particolarmente, di recupero.

Gli approfondimenti operativi possono riguardare indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, definire criteri per l'intervento sul costruito storico, possono definire obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito, per l'utilizzo razionale delle risorse energetiche e delle risorse idriche; per il miglioramento dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianti; per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, per l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed eco-compatibili, per la cura e manutenzione programmata del patrimonio edilizio, sino a proporre schede tecniche di qualità dei materiali e delle tecnologie costruttive.

Per orientare tale complessa attività tecnico progettuale il CERSU intende avviare la elaborazione di specifici documenti, quali codici di pratica e linee di indirizzo specifiche, da mettere a disposizione dei tecnici e delle amministrazioni.

Conclusioni

Le indicazioni sin qui riportate aprono prospettive di lavoro assai ampie ed impegnative che richiedono certamente tempi di maturazione non compatibili con quelli assegnati dal legislatore, in sede di prima applicazione della norma.

Occorre pertanto distinguere una prima fase, che deve necessariamente concludersi entro i 120 giorni assegnati dal legislatore, nella quale i Comuni possono integrare il testo del RE tipo regionale con le modifiche suggerite nel precedente punto 1) e ritenute essenziali per adattare il Regolamento alle specifiche esigenze dei loro territori.

Nella fase a regime ogni Comune potrà poi in qualunque momento, nell'ambito delle competenze esclusive che il legislatore ha assegnato ai Comuni, aggiungere ed integrare il testo vigente, sempre nel rispetto dei principi generali e delle indicazioni contenute nel RE tipo regionale.

In assenza di determinazioni da parte dei Comuni entro i 120 giorni però, stante la scadenza perentoria imposta dal legislatore (che determina la automatica applicazione del nuovo RE tipo nella forma decretata), possono determinarsi disfunzioni e gravi incertezze applicative sia per i professionisti esterni che per gli uffici tecnici comunali.

Ritardare l'intervento correttivo oltre il 1 Ottobre 2022 infatti può comportare l'instaurarsi di un periodo transitorio, nel quale non sono più applicabili le indicazioni del Regolamento comunale vigente sino a quel momento e dovrà invece trovare applicazione un nuovo testo normativo, che come si è visto, risulta in alcune sue parti suscettibile di incertezze applicative e risulta comunque, nella quasi generalità dei casi, assai meno dettagliato, in alcune sue parti, rispetto ai previgenti Regolamenti dei quali i Comuni si sono avvalsi.

Disfunzioni ed incertezze normative ancora maggiori possono determinarsi nel caso in cui si verifichi una sovrapposizione tra le indicazioni contenute nel Regolamento edilizio e quelle contenute nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente nel comune.

È quindi del tutto evidente che è auspicabile che ogni comune provveda, nel termine di 120 giorni ad apportare, con apposita deliberazione del consiglio comunale, le necessarie e dovute integrazioni al fine di adattare immediatamente il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali, almeno (come minimo adempimento) recependo nel nuovo Regolamento le disposizioni mancanti contenute nel Regolamento previgente ed eventualmente anche nelle Norme di Attuazione del Piano vigente.

Altre più complesse integrazioni al RE, indicate nei precedenti punti 2 e 3, così come altre integrazioni al testo regolamentare, potranno essere oggetto di deliberazioni che ogni Comune potrà adottare successivamente (e senza alcun limite temporale) al fine di rendere lo strumento del Regolamento Edilizio comunale sempre più completo ed esaustivo.

Va precisato che tale attività di integrazione e completamento del RE non ha nulla a che vedere con l'aggiornamento al quale fa riferimento il comma 5 dell'art. 29 della L.R. 19/2020, che risulta essere una attività obbligatoria per i Comuni, ma limitata all'adeguamento del RE ai contenuti di nuove disposizioni di legge eventualmente intervenute.

Infine, per quanto concerne l'iter approvativo al quale assoggettare le deliberazioni comunali riguardanti il RE, deve sottolinearsi che sia la norma nazionale che la norma regionale, costituita dall'art. 29 della L.R. 19/2020, pur in maniera non esplicita, assegnano in via esclusiva e definitiva ai Consigli comunali la competenza alla approvazione di questo strumento, non subordinandola a nessun altro adempimento, né preventivo né successivo.

Resta impregiudicata naturalmente la possibilità di annullamento, ove ricorrano le condizioni di illegittimità dell'atto.

** Il presente documento è stato elaborato dal Consiglio Direttivo del CeRSU ed approvato nella seduta del 7 Settembre 2022*