



COMUNE DI CESENATICO

C.A.P. 47042 - PROVINCIA DI FORLÌ CESENA
VIA MORETTI 5 - TEL. 0547/79111 - FAX 0547/83820-79285
E-MAIL edilizia@comune.cesenatico.fc.it - P.E.C. Cesenatico@cert.provincia.fc.it
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Prot. 41034

Li 16 dicembre 2016

Direttiva Dirigenziale

Con la presente direttiva sono cassate le seguenti direttive:

prot. 61393 del 08.03.2012; prot. 22763 del 01.08.2012; prot. 28236 del 01.10.2012; prot. 29732 del 10.10.2012; prot. 3897 del 29.01.2013; prot. 11502 del 18.03.2013; prot. 16377 del 10.05.2013; prot. 19995 del 30.05.2013; prot. 20003 del 07.06.2013; prot. 37259 del 03.12.2013; prot. 818 del 08.01.2014; prot. 777 del 15.01.2014; prot. 1779 del 14.01.2014; prot. 5620 del 13.02.2014; prot. 7305 del 04.03.2014; prot. 7529 del 28.05.2014; prot. 20819 del 25.06.2014; prot. 24407 del 24.07.2014; prot. 24404 del 29.07.2014; prot. 27492 del 02.09.2014; prot. 30227 del 15.09.2014; prot. 36799 del 2014; prot. 11301 del 14.04.2015; prot. 12485 del 23.04.2015; prot. 25837 del 05.08.2015; prot. 33915 del 01.10.2015; prot. 886 del 2.01.2016; prot. 2592 del 28.01.2016; prot. 4437 del 09.02.2016; prot. 12149 del 11.04.2016; prot. 30224 del 16.09.2016;

La presente direttiva stabilisce criteri e modalità in ordine ai seguenti argomenti:

INDICE

- | | |
|----------|---|
| punto 1 | serre protettive; |
| punto 2 | scale antincendio; |
| punto 3 | distanza tra pareti finestrate; |
| punto 4 | strutture Turistico-ricettive: precisazioni su art. 84 NTA di PRG e su applicazione D.M. 236/89; |
| punto 5 | chiarimento in ordine all'applicazione dell' art. 40 - commi 2 e 4 del Regolamento Edilizio; |
| punto 6 | chiarimento interpretativo in ordine all'applicazione dell'art. 148 della NTA di PRG; |
| punto 7 | disposizioni in merito all'applicazione dell'art. 35 del Reg. Edilizio in tema di altezze interne dei locali con funzioni autorizzate a Sa (prima Snr), per interventi in fabbricati esistenti; |
| punto 8 | specifiche in ordine all'entrata in vigore (28.01.2014, Allegato "A") della D.A.L. n° 279/2010, in rapporto alla normativa di PRG vigente; |
| punto 9 | esclusione dal computo della Superficie complessiva (Sc) delle scale esterne scoperte; |
| punto 10 | precisazioni in merito all'art. 95, commi penultimo e ultimo, del Regolamento Edilizio vigente – installazione tende avvolgibili perimetrali a punti d'ombra negli stabilimenti balneari; |
| punto 11 | specifiche in merito a: recupero sottotetti – certificato di conformità edilizia e agibilità – sopralluoghi di cui all'art. 124 Reg. Edilizio – partizioni orizzontali – cartelli pubblicitari su suolo privato – collaudo acustico – requisito di temporaneità di cui all'art. 72 del Reg. Edilizio; |
| punto 12 | disposizioni in merito alla classificazione degli interventi edilizi comportanti modifiche interne accompagnate da modifiche prospettiche; |

- punto 13 precisazioni, chiarimenti e specifiche in merito a: - Certificato di conformità edilizia e agibilità: disposizioni in merito ai controlli per rilascio nonché alle richieste di sospensione/archiviazione di istanze; - Precisazioni in ordine all'insediamento di attività agrituristiche; - Modalità operative in applicazione dell'art. 18 L.R. 23/2004; - Specifiche su monetizzazione standard parcheggio Pubblico e verde nel recupero sottotetti a fini abitativi; - Apertura minima tra vano "soggiorno" e vano "cucina"; - Serre protettive per la coltivazione di prodotti agricoli; - Portici verandati; - Certificato di conformità edilizia e agibilità in presenza di art. 15 L. R. 23/04; - Case coloniche non terminate che, nel frattempo, hanno perso i requisiti; - Controsoffitti; - Applicazione art. 72 R.E. anche per fabbricati in zona agricola; - Aperture in chioschi, Tipologia D, su suolo Pubblico; - Insegne di esercizio non luminose (direttamente e indirettamente);
- punto 14 specifiche ulteriori in merito a: - art. 124 Reg. Edilizio (sorteggio, controllo pratiche edilizie); - verifica parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione; - standard di parcheggio pertinenziale nei fabbricati turistico-ricettivi ordinari esistenti; - lucernari in centro storico per interventi di recupero sottotetti a fini abitativi; - specifiche ulteriori inerenti il recupero sottotetti a fini abitativi; - titolo abilitativo edilizio per realizzazione di sporti; - sottotetti privi di accessibilità diretta (privi di scala fissa);
- punto 15 criteri di valutazione relativi a quelle tipologie di vani esistenti le cui superfici, pur avendo funzione assentita quale "Sa" (prima "Snr"), hanno caratteristiche costruttive tali da essere computati, in applicazione della DAL 279/2010, superfici al 100%;
- punto 16 chiarimenti in merito ai seguenti argomenti: - Stato di fatto legittimo; - definizioni urbanistico-edilizie all'interno del P.P. dell'Arenile; - ricovero animali in zona agricola; - rispetto della superficie complessiva (Sc) negli interventi di ristrutturazione edilizia; - recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti senza esecuzione di opere; - accatastamento fabbricati rurali che hanno perso i requisiti;
- punto 17 disposizioni in merito alla collocazione di impianti fotovoltaici posti sulle coperture degli edifici in centro storico, di valore storico-testimoniale a livello storico-ambientale (A6) e di quelli presenti nel territorio rurale di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale;
- punto 18 disposizioni in ordine alle pubblicazioni all'albo on-line;
- punto 19 parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) sugli interventi edilizi negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, in applicazione della L.R. 15/2013;
- punto 20 modalità di calcolo monetizzazione verde pubblico per interventi di recupero sottotetti a fini abitativi;
- punto 21 precisazioni in merito ai servizi igienici di cui all'art. 55 Reg. Edilizio;
- punto 22 asseverazione in merito alla normativa disabili, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (CCEA);
- punto 23 assegnazione nuovo procedimento amministrativo ai Servizio Edilizia Privata ed al Servizio Attività Produttive;
- punto 24 monetizzazione di posti-auto pubblici sottratti in conseguenza della realizzazione di passi carrai.

_____ . _____ . _____ . _____ . _____

1) Serre protettive

(ex dir. prot. 28236 del 01.10.2012)

Ad integrazione di quanto definito nell'art. 140 delle Norme Tecniche di P.R.G. e per una corretta applicazione dell'art. 154 delle medesime N.T.A., si forniscono le seguenti precisazioni:

- costituisce "serra protettiva non fissa" il manufatto con caratteristiche di precarietà e strettamente connesso alla stagionalità delle colture che vi sono praticate, la cui struttura portante in metallo/legno/materiale plastico presenti elementi (colonne, arcate, tiranti, puntoni) di sezione

contenuta facilmente smontabili e sia ancorata al suolo in modo puntuale e senza alterazione permanente del terreno sottostante (sono ammessi ancoraggi ad infissione facilmente removibili, mentre sono da escludersi fondazioni "a plinti" o "continue" in c.a. o materiali analoghi);

- Per entrambe le tipologie di serre (*serra fissa*, disciplinata dall'art. 154 delle N.T.A. e *serra protettiva*) l'altezza ed il grado di trasparenza possono variare in funzione della tipologia di coltura da praticare. Copertura e tamponamenti laterali possono essere costituiti da teli (in pvc o simili) o materiali leggeri di tipo rigido o semi-rigido (policarbonati);
- Le *serre protettive* (vale a dire "non fisse") rientrano tra le attività edilizie completamente liberalizzate (a norma dell'art. 6, comma 1 del D.P.R. 380 modificato con Legge 73/2010) qualora siano soddisfatte contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
 - il manufatto sia mobile, ovvero non ancorato al suolo in modo permanente;
 - stagionale, in quanto la sua realizzazione e utilizzazione deve essere strettamente connessa alla stagionalità delle colture, di modo che la stessa sia smontata al cessare della necessità colturale;
 - sprovvista di struttura in muratura

Le *serre fisse* sono disciplinate dall'art. 154 delle N.T.A. e sono assoggettate a presentazione di S.C.I.A. a norma dell'art. 6 letto t) del Regolamento Edilizio.

2) Scale antincendio

(ex dir. prot. 11502 del 18.03.2013)

Con riferimento alla corretta applicazione del D.M. 1444/1968, si precisa:

che le finalità di tutela della pubblica incolumità connesse alla realizzazione di scale esterne antincendio devono essere ritenute prevalenti rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 9 del citato decreto in cui sono previste distanze minime tra pareti finestrate. Pertanto le scale esterne di sicurezza possono essere realizzate in deroga alle distanze minime imposte dal citato decreto.

3) Distanze tra pareti finestrate

(ex dir. prot. 16377 del 10.05.2013)

RICOSTRUZIONE SISTEMATICA E QUESTIONI APPLICATIVE

PREMESSA

Che si tratti di norma inderogabile, integrativa del Codice Civile ed immediatamente prevalente su N.T.A. e Regolamenti locali può considerarsi un dato ormai acquisito, così come pacifica è la potestà del giudice di disapplicare la norma regolamentare comunale (N.T.A., R.E.), difforme ed applicare direttamente le distanze previste dal D.M. n. 1444/68. Lo stesso dicasi per la funzione assolta dalle distanze tra pareti finestrate, di cui sembra ormai acquisita la ratio urbanistica ed igienico-sanitaria (tutela della igiene, salubrità, sicurezza, funzionalità e convivenza civile degli abitanti).

3.1 LA NOZIONE DI "PARETE" E DI "PARETE FINESTRATA"

La nozione di parete "non finestrata" è a tutti gli effetti coincidente con quella di costruzione, e comprende pertanto qualsiasi opera non completamente interrata che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo, inclusi gli "accessori" o "pertinenze" che abbiano consistenza dimensionale, non abbiano carattere ornamentale e siano stabilmente incorporati nell'immobile. E' costruzione anche un manufatto privo di pareti ma espressivo di una volumetria, dovendo in questo caso considerarsi "le linee esterne della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture più avanzate del manufatto". Venendo alla nozione di parete finestrata, la Cassazione afferma che è tale quella dotata di vedute ed in genere di aperture «quali porte, balconi, finestre di ogni tipo» da cui sia possibile vedere all'esterno ed illuminare l'interno, mentre resta escluso il muro dotato di luci. Secondo l'indirizzo predominante non considerano "finestate" le mura dotate esclusivamente di luci regolari od irregolari.

Non sono considerate finestrate (e nemmeno dotate di luci) le pareti trasparenti o semitrasparenti che abbiano caratteristiche di "stabilità, consistenza, sicurezza, coibenza" analoghe a quelle dei muri (es. pareti

finestate con struttura in ferro, acciaio, ecc ... non apribili). Il principio generale vigente nella materia del D.M. 1444/1968 è che una parete deve essere considerata finestrata nel suo intero sviluppo a prescindere dalla collocazione della finestra o apertura in essa praticata, perché «le pareti, non le finestre aperte in esse, costituiscono dati di riferimento per il calcolo della distanza». Pertanto qualora un edificio con una parete dotata di una finestra venga autorizzato ad una certa distanza dall'edificio fronte stante, la creazione di ulteriori finestre sulla prima o sulla seconda parete non dà luogo a nuova applicazione dell'art. 9 del D.M.

3.2 LA LORO DEROGABILITÀ IN SEDE LOCALE.

Potestà normativa locale è strettamente limitata alla fissazione di distanze tra costruzioni maggiori di quelle stabilite in sede statale (Codice Civile e D.M. 1444/68) o anche alla fissazione di distanze di tipo diverso purché i loro caratteri restino tali da non comportare deroghe alle norme statali (art. 9 ultimo comma del D.M. 1444/68).

3.3 CATALOGO DELLE ESENZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

A tal fine risulta utile considerare che "rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria", mentre costituiscono corpi di fabbrica soggetti al D.M. "le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni" e quelle "di apprezzabile profondità ed ampiezza", ovvero "le parti dell'edificio che, seppur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinati a estendere e ampliare la consistenza del fabbricato". Si può pertanto affermare che concretano corpi di fabbrica veri e propri, rilevanti ai fini del computo delle distanze, i seguenti:

- a) le terrazze ed i balconi aggettanti, quando siano effettivamente utilizzabili come tali;
- b) i portici e le tettoie;
- c) le scale esterne appoggiate al suolo (e relativi ballatoi), ovvero a sbalzo qualora costituenti sporto superiore a m. 1,50 (punti 41, 42 e 44 della DAL 279/2010 modificata dalla delibera di G.R. 994 del 7 luglio 2014);
- d) i corpi di fabbrica ciechi contenenti impianti tecnologici a servizio dell'edificio;
- e) gli ascensori
- f) la sopraelevazione del tetto, quando influisca sulle dimensioni dei vani utili interni o abbia effetti sostanziali sulle dimensioni esterne del fabbricato;
- g) i "cappotti" termici o isolanti, nella misura eccedente la "franchigia" contenuta nella legislazione sul risparmio energetico;
- h) sono da escludersi le pensiline a sbalzo che sporgano dal fabbricato fino a m. 1,50 (punti 41, 42 e 44 della DAL 279/2010 modificata dalla delibera di G.R. 994 del 7 luglio 2014);

3.4 IL CONCETTO DI "PARETI ANTISTANTI"

Non danno dunque luogo a pareti antistanti gli edifici posti ad angolo retto né quelli in cui sono gli opposti spigoli a potersi toccare se prolungati idealmente l'uno verso l'altro. Tale concetto, assommato a quanto contenuto al successivo punto 5, comma 2° (misurazione lineare), fa sì che due pareti non siano considerate "antistanti" (ai fini della distanza tra pareti finestrate) per le rispettive porzioni che (in ampliamento) dovessero non essere più fronte stanti in termini di proiezione/misurazione lineare/ortogonale.

3.5 LA MISURAZIONE DELLA DISTANZA

La misurazione radiale attiene al calcolo delle distanze da rispettare nelle vedute (art. 907 C.C.), e si impone per il fatto che la facoltà di inspicere e prospicere, lateralmente e verticalmente, richiede una misurazione a semisfera dipendente dalla veduta stessa. Per le distanze dalle costruzioni, quale che sia la funzione loro, la misurazione va operata invece in modo lineare e cioè tracciando una retta perpendicolare (od ortogonale) da una parete/costruzione verso l'altra. L'applicazione integrale dei 10,00 metri fra pareti finestrate è da verificarsi per i nuovi fabbricati, e/o per gli ampliamenti che comportino modifica del sedime o della sagoma della costruzione. Fatti salvi i diritti di terzi, negli edifici esistenti e fronteggianti, posti a una distanza inferiore ai 10,00 metri, è possibile modificare o creare nuove vedute su entrambe le pareti fronte stanti, purché almeno una delle due pareti esistenti sia finestrata.

3.6 L'APPLICABILITÀ ALLE PORZIONI DI UNO STESSO EDIFICIO

La giurisprudenza che si è occupata della questione ha ritenuto che le distanze tra pareti finestrate si applichino anche tra porzioni di uno stesso edificio. La Cassazione ha comunque avvallato tale indirizzo nella recente sentenza n. 8015 del 2012, nella quale ha dichiarato l'applicabilità dell'art. 9 del D.M. a due corpi in sopraelevazione, tra loro fronte stanti, realizzati al di sopra di un medesimo preesistente edificio.

3.7 LA SOPRAELEVAZIONE E L'AMPLIAMENTO

Per consolidata giurisprudenza la sopraelevazione costituisce, dal punto di vista edilizio, una nuova costruzione, e deve rispettare le distanze prescritte dalle pareti finestrate. Lo stesso dicasi per ogni ampliamento laterale del fabbricato, poiché è pacifico che «per nuova costruzione si debba intendere non solo la realizzazione "a fundamentis" di un fabbricato, ma anche qualsiasi modificazione nella volumetria d'un fabbricato precedente che ne comporti l'aumento della sagoma d'ingombro, in tal guisa direttamente incidendo sulla situazione degli spazi tra gli edifici esistenti. Si può dedurre che il criterio applicato in senso planimetrico debba essere applicato anche in senso altimetrico, quindi qualsiasi ampliamento dovrà rispettare la distanza minima di m. 10,00 fra pareti finestrate, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, come definito al precedente punto 5, e comunque sempre a una distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà, nonché nel rispetto della visuale libera.

3.8 GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Va dato atto che la grande parte degli interventi si svolge ormai su tessuti edificati ed interessa aree su cui l'edificazione pregressa è avvenuta, per varie ragioni, senza rispettare le distanze prescritte dal decreto interministeriale. Gli interventi di ricostruzione non pongono problemi quanto siano rispettosi della sagoma plano-volumetrica dell'edificio preesistente, posto che, in tali ipotesi, si verte in una fattispecie di mera ristrutturazione, come tale estranea all'ambito di applicazione del D.M. 1444/68, circoscritto ai soli "nuovi edifici". La ricostruzione che riguardi meri ruderi (residui di costruzione privi di strutture portanti orizzontali integre e del coperto): in tale fattispecie la preesistenza di un edificio viene considerata pacificamente irrilevante e l'intervento di riedificazione costituisce a tutti gli effetti una nuova costruzione assoggettata alle distanze del D.M. 1444/68 e alle norme locali ricettive o ampliatrici di quest'ultimo.

Con l'art. 3, lett. d) del T.U. Edilizia - ma già prima, l'art. 31, lett. d) della Legge n. 457/1978, nella interpretazione evolutiva accolta dalla giurisprudenza - si è per l'appunto stabilito che l'intervento di demolizione-ricostruzione può sfuggire alle norme sulle nuove costruzioni e rientrare tra gli interventi meramente conservativi, solo allorquando sia pienamente conforme per sagoma plano-volumetrica e collocazione all'edificio pregresso. In caso tale requisito manchi, la ricostruzione è (o meglio resta) equiparata alle nuove costruzioni, come dispone l'art. II Legge 1150/1942.

«La ristrutturazione edilizia, per quanto riguarda gli interventi di ricostruzione e demolizione ad essa riconducibili, resta distinta dall'intervento di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione corrisponda, quanto meno nel volume e nella sagoma, al fabbricato demolito», e ciò perché «diversamente si è in presenza di nuova costruzione, soggetta come tale all'osservanza delle norme urbanistiche vigenti alla data in cui si procede all'esame della liceità della costruzione». La giurisprudenza si è mantenuta conforme al fatto che qualsiasi demolizione e ricostruzione non rispettosa della sagoma pregressa va considerata nuova costruzione e va assoggettata a tutti i parametri vigenti alla data dell'intervento, tra cui le distanze .

3.9 GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARZIALE (E QUELLI DI RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PARZIALMENTE DEMOLITI)

Si può avere ristrutturazione di un edificio "esistente", «con conseguente esonero dall'osservanza delle prescrizioni dettate relativamente alle distanze dagli strumenti urbanistici per le nuove costruzioni, soltanto per le opere che riguardino un fabbricato ancora esistente e, cioè, un'entità dotata quanto meno di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di copertura, tali da assolvere le loro essenziali funzioni di delimitazione, sostegno e protezione di essa». Dal complesso di orientamenti esposti, nel parere Legale dell'Avv. Graziosi, a cui questa direttiva fa espresso e implicito riferimento, si può trarre la regola per cui, in linea generale, la demolizione e contestuale ricostruzione di un fabbricato, con l'eccezione di due mura perimetrali (conservate), costituisce l'estremo limite della ristrutturazione demolitoria parziale.

3.10 LE DISTANZE "SPECIALI" PREVISTE DALL'ART. 9

Con varie sentenze la Cassazione ha assunto un orientamento ed ha esplicitamente chiarito che l'art. 9 comma 1 del Decreto va interpretato nel senso di esentare dalla disciplina delle distanze tra pareti finestrate, prescritte dal successivo comma 2, tutti gli interventi realizzati in "Zona A"; essi saranno dunque soggetti alle distanze ordinarie del Codice Civile e a quelle eventualmente integrative delle norme locali.

3.11 LA DEROGABILITÀ DA PARTE DEI PIANI ATTUATIVI

Il principio generale enunciato dalle sentenze è che le distanze imposte dal D.M. 1444/68 attengono ai rapporti tra proprietà confinanti «isolatamente considerate» e, dunque, all'attività costruttiva puntuale realizzata dal titolare del diritto dominicale; la facoltà di deroga contemplata dall'ultimo comma dell'art. 9 è invece espressione della potestà di governo degli interventi di scala sovra-individuale ("attinenti all'assetto urbanistico") e si indirizza agli interventi di trasformazione coordinata di una pluralità di immobili, unitariamente considerati. Le distanze "libere" o "in deroga" contemplate dall'ultimo comma dell'art. 9 connotano invece gli interventi di trasformazione territoriale "con assetto urbanistico", caratterizzati da quattro specifici attributi:

- a) devono avere necessariamente ad oggetto la realizzazione coordinata di una pluralità di fabbricati ("gruppi di edifici") e non di un organismo edilizio singolo;
- b) devono contenere la vera e propria progettazione delle varie costruzioni, considerate unitariamente nei loro reciproci rapporti spazio-dimensionali ed architettonici (con previsioni plano-volumetriche);
- c) devono contenere un programma temporale per l'attuazione dell'intervento così come definito dalla convenzione;
- d) devono, infine, esprimere una volontà decisionale pubblica, nel senso che l'approvazione delle concrete scelte progettuali edilizie deve essere riferibile (anche) alla pubblica amministrazione, nell'esercizio delle proprie potestà di governo del territorio; è solo all'interno di una tale progettazione plano-volumetrica unitaria che si ammette la deroga al D.M. 1444/68.

d.1) La deroga alle distanze minime potrà essere contenuta, oltre che nei piani particolareggiati o di lottizzazione menzionati dalla norma, in ogni altro strumento urbanistico ad essi equivalente sotto il profilo «della sostanza e della finalità», perché caratterizzato da una progettazione dettagliata e cronologicamente definita degli interventi. (Piani di Zona, P.I.P., Piani di Recupero, Progetti Integrati, P.R.U., PRUSST, Piani dell'Arenile, Piani Operativi Comunali, comparti edificatori di cui all'art. 23 Legge 1150/1942;

d.2) Poiché è il potere progettuale pubblico a potersi porre in deroga alle distanze minime obbligatorie, lo strumento utilizzato, per poter esercitare legittimamente il potere di deroga, deve prevedere in capo alla pubblica amministrazione la potestà di approvare il contenuto progettuale dell'intervento;

d.3) E' inoltre imprescindibile che lo strumento utilizzato abbia «attinenza all'assetto urbanistico» e cioè intervenga su un insieme di edifici di consistenza tale da attribuire all'intervento carattere ultraedilizio.

d.4) E', infine, essenziale che lo strumento utilizzato abbia carattere plano-volumetrico e stabilisca imperativamente l'assetto dettagliato dei futuri edifici quanto a collocazione, masse, altezze, volumi e distanze reciproche; ciò in quanto, come detto, la potestà di fissare liberamente le distanze tra costruzioni si esprime nell'ambito del progetto dell'insieme dei fabbricati da realizzare, considerati a tutti gli effetti come un unico edificio. All'ente locale sarà pertanto richiesto di esaminare attentamente i piani attuativi presentati dai privati o elaborati dagli uffici tecnici, posto che quelli privi di carattere plano-volumetrico, qualora contengano disposizioni in deroga alle distanze, non potranno essere legittimamente approvati, pena la illegittimità e la inapplicabilità delle relative previsioni.

d.5) la deroga dovrebbe manifestarsi non necessariamente sotto forma di norma, ma mediante le concrete previsioni progettuali. La fissazione di una deroga astratta per la "zona" finirebbe per eludere la necessità che il potere pubblico dia la propria specifica approvazione di merito agli edifici posti a distanza minore di quella inderogabile. L'approvazione dello strumento urbanistico, ai sensi dell'art.9 ultimo comma, presuppone l'applicazione in deroga delle distanze del medesimo articolo.

d.6) La fissazione di distanze minori a quelle "inderogabili" dovrà essere, infine, circoscritta ai rapporti inerenti al "gruppo di edifici" progettato dallo strumento attuativo e non potrà estendersi alle distanze tra questi e i fabbricati esterni alla lottizzazione o a strumento urbanistico similare.

Si deve dunque concludere che la potestà di derogare alle distanze minime contemplate dall'art. 9 del D.M., essendo attribuita ai piani attuativi direttamente da quest'ultimo, non richiede una previsione o un avvallo da

parte dello strumento generale. Allo strumento generale non può essere negata la facoltà di prevedere che in singole zone urbanistiche del comune siano obbligatoriamente applicabili le distanze minime del decreto anche nel contesto di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche, allo scopo di escludere l'operatività della deroga, ed introdurre una disciplina dei distacchi più rigorosa del plafond apprestato dalla normativa statale. Dovrà peraltro trattarsi di una norma espressa perché, in difetto, si troverà ad operare la facoltà dell'ultimo comma dell'articolo 9.

3.12 NORME FINALI

le seguenti norme di legge:

- sismica e cemento armato - "Norme tecniche in zona sismica", in attuazione del D.P.R. 380/2001 e LR 19/2008;
- vigili del fuoco – D.P.R. 151/2011 - L. 818/1984 e s.m.i.;
- risparmio energetico – D.M. 115/2008 e s.m.i.;
- barriere architettoniche - Legge 13/89, D.P.R. 380/2001;

Trattando tematiche relative alla salubrità, alla sicurezza, alla qualificazione energetica degli edifici, tali norme devono ritenersi prevalenti e, pertanto, operanti in deroga ai contenuti dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

4) Strutture Turistico-ricettive: precisazioni su art. 84 NTA di PRG e su applicazione D.M. 236/89 (ex dir. prot. 1995 del 30.05.2013)

- Visto l'art. 84 delle N.T.A., inerente "prescrizioni generali" per interventi edilizi da realizzarsi in sottozona D4a di cui al capitolo 12 delle N.T.A., con il quale si dispone "limite massimo di altezza non superiore a quattro piani oltre il piano terra o rialzato salvo lo stato di fatto preesistente";
- Visto il punto 3.4, lettera c) e il punto 5.3 del D.M. n. 236/89;

SI DISPONE QUANTO SEGUE,

1. Per i soli interventi relativi ad incremento di pernottamento e servizi funzionali all'attività alberghiera, unicamente ricompresi dall'art. 84 delle N.T.A. e fermi restando i contenuti dimensionali previsti dal medesimo articolo, si precisa che i volumi oggetto di ampliamento, non contenuti all'interno della sagoma dei piani sottostanti, potranno comunque elevarsi oltre i cinque piani fuori terra e fino al limite massimo determinato da piani esistenti già destinati al pernottamento.

2. Una struttura ricettiva è visitabile, nel rispetto di quanto disposto dai punti 3.4, lettera c) e dal punto 5.3 del D.M. n. 236/89, quando vi è la presenza di anche solo un servizio igienico fruibile da persone disabili, a servizio di locali ad uso comune della clientela, anche dislocato in altro livello della medesima struttura, a condizione che lo stesso sia servito e collegato mediante ascensore accessibile e rispondente alle disposizioni imposte dal D.M. n. 236/89.

5) chiarimento in ordine all'applicazione dell' art. 40 - commi 2 e 4 del Regolamento Edilizio. (ex dir. prot. 29732 del 10.10.2012)

Qualora si verifichi l'ipotesi di due fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica, entrambi privi di finestre (ciechi), la non applicazione del criterio di visuale libera (di cui al comma 4 - art. 40 del R.E.) è da ritenersi prevalente rispetto alla applicazione della distanza di cui al comma 2 del medesimo art. 40 [D = 0,50 (hl + h2)].

6) Chiarimento interpretativo in ordine all'applicazione dell'art. 148 della NTA di PRG (ex dir. prot. 1779 del 14.01.2014)

Si chiarisce che, ai sensi dell' Art. 148 della NTA del PRG '98 vigente, sono ammessi sugli edifici esistenti di civile abitazione in zona agricola interventi di ristrutturazione edilizia comportante anche demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio purché nel rispetto della sagoma preesistente e non comportanti aumento di carico urbanistico, e più precisamente :

- demolizione;
- Interventi di cui all'art. 5, delle presenti norme (come previsto anche all'art. 13, lettera i) della L.R. 15/2013), cioè sono ammessi ampliamenti di sola superficie non residenziale (Snr) reale, per un volume fino al 20% del volume utile esistente (Volume Utile come definito nella Delibera di G.R. 279 del 04/02/2010) nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:
- superficie complessiva (Sc) massima mq. 250,00, calcolata come $Sc = Su + Snr (60\%)$;
- superficie non residenziale (Snr) ragguagliata non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Superficie Complessiva (Sc) massima ammissibile, comprensiva dell'esistente; nei casi di ampliamento potranno essere variate le Su esistenti e le Snr esistenti per ottenere comunque una Sc massima minore o uguale a mq.250, fermo restando che la Su esistente non può essere aumentata.
- numero massimo dei piani abitabili fuori terra = 2;
- Hf massima = m. 7,00;
- distanza dalle strade, in caso di ampliamento, secondo l'allineamento preesistente purché non si verifichi avvicinamento alla sede stradale;
- distanza minima dai confini interni, nei casi di ampliamento orizzontale e nuova costruzione = m. 5,00;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate = m. 10,00;
- numero massimo di unità abitative: quelle esistenti, comunque senza aumento di carico urbanistico;

Nel caso di demolizione senza ricostruzione le aree di sedime dell'edificio demolito dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio. Gli annessi rustici eventualmente presenti nelle aree costituenti l'unità minima di intervento possono essere mantenuti ed assoggettati ad interventi di manutenzione straordinaria.

E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.

7) Disposizioni in merito all'applicazione dell'art. 35 del Reg. Edilizio in tema di altezze interne dei locali con funzioni autorizzate a Sa (prima Snr), per interventi in fabbricati esistenti
(ex dir. prot. 20003 del 07.06.2013)

- negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ecc..), nei casi in cui vi sia la presenza di locali autorizzati con destinazione d'uso (e funzione) a "Sa", prima Snr, (art. 34 Reg. Ed., locali di cat. "S") ma con altezze nette interne superiori a m. 2,40, sarà necessario adeguare l'altezza (riconducendola ad un massimo di m. 2,40) esclusivamente per i locali interessati dalle opere di ristrutturazione/manutenzione straordinaria;
- che nei casi di cui al punto precedente, ai fini del calcolo della Superficie Complessiva ($Sc = Su + 60\%Sa - Snr$), tutti i locali con destinazione d'uso autorizzata a Sa-Snr (di altezza inferiore, uguale e superiore a m. 2,40), dovranno essere considerati rientranti nel computo della Sa-Snr e computati al 60%;
- quanto disposto ai punti 1 e 2 non è applicabile per i vani (con destinazione a "servizio" - locali di cat. "S") facenti parte del computo di cui all'art. 36 - Alloggi minimi – del Regolamento Edilizio.

8) Specifiche in ordine all'entrata in vigore (28.01.2014, Allegato "A") della D.A.L. n° 279/2010, in rapporto alla normativa di PRG vigente
(ex dir. prot. 7305 del 04.03.2014)

- sono recepire integralmente le nuove definizioni (di cui alla DAL 279/2010) in sostituzione di quelle contenute all'art. 7 della NTA di PRG;
- resta confermato, allo stesso tempo, quanto contenuto all'interno del restante articolato normativo riferito alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (in attesa di apposita variante

conformativa), di cui si confermano globalmente la validità e la vigenza, in termini di parametri edilizi riferiti alle varie zone omogenee, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., art. 41, comma 1.

9) Esclusione dal computo della Superficie complessiva (Sc) delle scale esterne scoperte
(ex dir. prot. 17529 del 28.05.2014)

Visti i punti, "18. Superficie utile (Su)", "19. Superficie accessoria (Sa)" e "20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa", della D.A.L. 279/2010, in cui non è trattata la casistica delle scale esterne ai fabbricati; si dispone:

- che le scale esterne scoperte non siano da computarsi all'interno del calcolo della Superficie complessiva ($Sc = Su + 60\% Sa$), di cui al punto 21 dell'Allegato "A" alla Delibera di Assemblea Legislativa (DAL) dell'Emilia-Romagna n. 279/2010; sono, pertanto, da assimilarsi alle opere di cui al punto "20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa" dello stesso Allegato suddetto;
- le eventuali sporgenze della copertura del fabbricato, nel caso in cui siano sovrapposte in proiezione orizzontale a scale esterne, non sono da ritenersi "copertura";
- resta invariato per le scale esterne, in tema di distanze dai confini, distanze tra fabbricati, distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate, quanto stabilito dalla presente direttiva.

10) Precisazioni in merito all'art. 95, commi penultimo e ultimo, del Regolamento Edilizio vigente
– installazione tende avvolgibili perimetrali a punti d'ombra negli stabilimenti balneari
(ex dir. prot. 11301 del 14.04.2015)

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 06/06/2013 con la quale è stato modificato l'art. 95 "Zone balneari" del Regolamento Edilizio Comunale. Vista la legge regionale 30 Luglio 2013, n. 15; si dispone:

- che l'installazione di tende retrattili ai sensi del penultimo e ultimo comma, art. 95 del R. E. vigente, considerata come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7, comma 1, L. R. 15/2013 e s.m.i., s'intende ammessa anche verticalmente lungo il perimetro dei punti d'ombra regolarmente autorizzati, nel rispetto delle prescrizioni del summenzionato art. 95;
- le tende devono essere realizzate con materiale trasparente (tipo PVC) e devono essere totalmente riavvolgibili.

11) Specifiche in merito a: recupero sottotetti – certificato di conformità edilizia e agibilità – sopralluoghi di cui all'art. 124 Reg. Edilizio – partizioni orizzontali – cartelli pubblicitari su suolo privato – collaudo acustico – requisito di temporaneità di cui all'art. 72 del Reg. Edilizio.
(ex dir. prot. 12485 del 23.04.2015)

Viste le Leggi Regionali n. II del 06.04.1998 e n. 5 del 30.05.2014 in tema di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti;

Vista la L.R. n. 15 del 30.07.2013 e s.m.i.;

Visto l'Allegato "A" alla D.A.L. n. 279/20 10, divenuta operativa il 28.01.2014;

Vista la L.R. n. 28 del 20.12.2013;

Visto l'art. 124 del Regolamento Edilizio comunale;

Visto il regolamento comunale per gli impianti pubblicitari, delibera di C.C. n. 135 del 20.11.1998;

Vista la Delibera di C.C. n. 9 del 25.02.2010 (Piano di Classificazione Acustica).

Ritenuto di dover precisare alcuni aspetti di dettaglio non chiariti nello specifico dai dispositivi regionali.

Si dispone:

Recupero sottotetti

che la delimitazione fisica dei vani abitabili (Su) ricavati nel recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi delle leggi regionali sopra citate, può anche non essere effettuata; in tale caso gli stessi vani costituenti "Su" potranno essere liberamente comunicanti con spazi aventi altezze inferiori, purché nel rispetto delle seguenti condizioni imprescindibili:

- a) I vani costituenti Superficie utile "Su" (vani di cat. "A") dovranno avere le caratteristiche minime, in termini di superficie, altezza, dimensioni planimetriche, illuminazione e areazione, previste sia nelle leggi regionali n. 11/1998 e n. 5/2014, sia (per quanto non trattato nelle leggi regionali) negli atti. 34-35-36 del Regolamento Edilizio;
 - b) I vani ad uso w.c. dovranno essere fisicamente delimitati e, nei casi regolamentati, opportunamente disimpegnati;
 - c) Tali suddetti dimensionamenti (superfici minime, altezze puntuali e medie/virtuali minime, dimensioni planimetriche minime) dovranno essere evidenziati, negli elaborati grafici allegati alla SCIA di ristrutturazione, mediante opportuni tratteggi grafici, dimostrati analiticamente, e verificabili dagli uffici comunali;
 - d) Il dimensionamento delle aperture necessarie per il rispetto del rapporto di illuminazione/areazione (pari o superiore a 1/16 se in falda, pari o superiore a 1/8 se a parete) dovrà avvenire sulla base dell'intera superficie di pavimento servita dall'apertura (tenendo conto, quindi, anche delle porzioni di vano, se liberamente collegate, non rientranti nella Su, in quanto aventi altezza utile inferiore a quella prescritta);
 - e) Il contributo di costruzione (UI, U2 e C.C.) sarà da calcolarsi sull'intera superficie del vano (comprensiva, quindi, anche delle eventuali porzioni, comunicanti e con altezze inferiori al minimo, non rientranti nel calcolo canonico della Su) computata al 100%.
 - f) Il calcolo necessario alla quantificazione della monetizzazione degli standards di parcheggio pubblico e di verde pubblico, potrà invece fare riferimento agli spazi costituenti Su "canonica", cioè calcolata senza tenere conto degli spazi liberamente comunicanti di altezza inferiore.
- Per sottotetti "esistenti" sono da intendersi tutti gli spazi descritti al punto 34 dell'Allegato "A" alla DAL 279/2010 rilevabili in base agli elaborati grafici allegati a precedenti titoli abilitativi, anche se privi di collegamento col piano sottostante.

Certificato di conformità edilizia e agibilità

- f) La comunicazione di fine lavori relativa a titoli abilitativi presentati (art. 57, comma 1°, L. R. 15/2013) prima dell'entrata in vigore della L. R. 15/2013 (28.09.2013), e non assoggettati all'epoca a istanza di richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità, potrà effettuarsi in conformità alle previsioni di legge previgenti (L. R. 31/2002); tali comunicazioni di fine lavori potranno pertanto non necessitare di istanza di richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità. Qualora l'interessato optasse per la presentazione di tale istanza, essa dovrà conformarsi alle disposizioni della L. R. 15/2013 (e s.m.i.);
- g) Le istanze di richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità relative a titoli edilizi di recente presentazione, interessanti immobili/fabbricati esistenti, sui quali vi siano precedenti titoli edilizi non portati a compimento, e/o precedenti richieste di abitabilità/agibilità rimaste in sospeso, non potranno essere evase senza la preventiva chiusura dell'arretrato in sospeso;
- h) Nel caso di istanze di richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità relative a titoli edilizi di recente presentazione su fabbricati/immobili/unità immobiliari già in possesso di precedente certificato di "abitabilità/agibilità", nonché privi di precedenti titoli edilizi rimasti in sospeso, la documentazione da richiedersi a corredo dell'istanza dovrà essere strettamente riferita alle opere di cui al titolo edilizio assoggettato alla medesima istanza: a titolo esemplificativo, la documentazione da prodursi per la conformità edilizia relativa a una SCIA di recinzione non potrà interessare dotazioni, certificati, impianti, ecc .. relativi al fabbricato principale (non interessato dalle opere di cui alla SCIA).

Sopralluoghi di cui all'art. 124 Regolamento Edilizio

Poiché nel corso della sperimentazione portata avanti in merito al sorteggio delle istanze edilizie e ai relativi sopralluoghi si è ritenuto più funzionale eseguire i sopralluoghi in cantiere esclusivamente alla fine dei lavori, evitando quindi sopralluoghi in corso d'opera di difficile valutazione e, conseguentemente, poco

significativi; ritenuto, pertanto, di tenere distinta l'attività istruttoria di verifica conformità agli strumenti urbanistici vigenti dall'attività di verifica delle opere eseguite in conformità al progetto, si precisa quanto segue:

i) i sopralluoghi, previsti all'art. 124 del Reg. Edilizio, dovranno effettuarsi esclusivamente alla fine dei lavori per le istanze di conformità edilizia e agibilità sorteggiate; tali sopralluoghi saranno espletati dai responsabili del procedimento preposti al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; i responsabili del procedimento delle pratiche edilizie (PC e SCIA) non dovranno eseguire, di regola, alcun sopralluogo.

Partizioni orizzontali

Le partizioni orizzontali, a delimitazione di locali/vani, dovranno rispettare quanto stabilito dal punto 38 (altezza utile) dell'Allegato "A" alla DAL 279/2010; è escluso, pertanto, l'utilizzo di controsoffitti tranne nel caso di cui al comma 20 del citato punto 38.

Potranno costruirsi partizioni orizzontali "a carattere definitivo" nel caso di fabbricati esistenti in cui si renda necessario delimitare locali/vani con altezza inferiore rispetto al solaio sovrastante esistente.

Cartelli pubblicitari su suolo privato

In via transitoria, in attesa che all'interno del regolamento comunale per gli impianti pubblicitari si proceda alla regolamentazione puntuale dei cartelli pubblicitari su suolo privato (intendendosi quelle forme di pubblicità in cui il messaggio pubblicitario è riferito ad attività insediate altrove rispetto al sito di collocazione del cartello), si specifica quanto segue:

sarà consentito mantenere quei cartelli esistenti (collocati in vista da strade precedentemente di competenza statale/provinciale, ora di competenza comunale) già in possesso di precedenti autorizzazioni statali o provinciali;

sarà consentito variare il messaggio pubblicitario, senza alterazione delle dimensioni del cartello né della sua collocazione;

nel caso di variazione del messaggio pubblicitario dovranno acquisirsi, da parte dell'interessato, preventivi pareri del Servizio Strade e Comando Polizia municipale.

Collaudo acustico

In relazione all'ultimo comma dell'art. 9 delle Nonne Tecniche di Attuazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con Delibera di C.C. n° 9 del 25.02.2010, si specifica quanto segue:

ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati non è da ritenersi obbligatoria la presentazione della certificazione comprovante i rilievi strumentali effettuati sul posto, a fine lavori, relativi al collaudo acustico; resta invece necessaria l'allegazione della relazione tecnica redatta da Tecnico competente in acustica ambientale, di cui al penultimo comma del già citato art. 9.

Requisito di temporaneità di cui all'art. 72 del Regolamento Edilizio

poiché la norma regionale (lettera "F", art. 7, L. R. 15/2013) determina un preciso criterio di valutazione inerente la caratteristica di "temporaneità" delle opere edilizie in genere;

considerato che, viceversa, la norma comunale (art. 72 Regolamento Edilizio - installazione di apprestamenti di carattere precario temporanei o provvisori) prevede criteri diversi di valutazione al riguardo;

ritenuto corretto conformarsi sulla nuova definizione regionale del concetto di "temporaneità", pur nella consapevolezza che tale nuovo concetto non possa ritenersi esaustivo rispetto a tutte le casistiche trattate all'interno della norma comunale (art. 72), ragione per cui sarà auspicabile una futura riconsiderazione generale (all'interno dello strumento urbanistico preposto) della materia, in funzione delle esigenze specifiche di un Comune turistico quale quello di Cesenatico;

In via transitoria, per nuove installazioni, si precisa quanto segue:

a) i precari di cui al punto 2 e al punto 3/a dell'art. 72 Reg. Edilizio potranno essere installati con le modalità procedurali (attività edilizia libera) e le condizioni temporali (massimo 6 mesi) contenute nella norma regionale (lettera "f", art. 7, L. R. 15/2013); restano ferme tutte le altre previsioni dimensionali contenute nell'art. 72 Reg. Edilizio;

b) i precari di cui al punto 3/b dell'art. 72 Reg. Edilizio (civili abitazioni) continueranno ad essere normati esclusivamente dallo stesso art. 72, avendo validità a tempo indeterminato, ai sensi del punto 6, u. c., dello stesso articolo.

12) Disposizioni in merito alla classificazione degli interventi edilizi comportanti modifiche interne accompagnate da modifiche prospettiche

(ex dir. prot. 886 del 12.01.2016)

Visto l'Allegato (articolo 9, comma l) alla L.R. n. 15 del 2013;

Viste le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 (L) del D. P. R. n. 380 del 2001 e s.m.i.: "omissis ... b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; (lettera così modificata dall'art. 17, comma l, lettera a), legge n. 164 del 2014); d) "interventi di ristrutturazione edilizia" (c.d. leggera), 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma l, lettera a), legge n. 98 del 2013) ... omissis".

Vista la definizione di ristrutturazione edilizia (c.d. pesante) di cui all'art. 10 (L), lettera "e" del D.P.R. n. 380/2001: "e) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i." (lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma l, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma l, lettera d), legge n. 164 del 2014).

Viste le indicazioni applicative di cui alla nota Regionale PG 442803 del 21.11.2014, contenente in allegato, alla Parte I, le modifiche alla normativa edilizia apportate dal D.L. 133/2014 (convertito con L. 164/2014, c.d. sblocca-Italia) e, alla Parte II, i testi delle LL.RR. 15/2013 e 23/2004 modificati dallo stesso decreto c.d. sblocca-Italia: in particolare il punto 2.1 della Parte I.

Visto il parere prot. 337640 del 25 maggio 2015 da parte del Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria della Regione Emilia Romagna (a firma Dott. G. Santangelo).

Tenuto conto che, dalla lettura del testo statale, appare evidente che il concetto di fondo che qualifica tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia (leggera e pesante) sia la presenza di "un insieme sistematico di opere ...", così come risulta evidente il fatto che, tale insieme sistematico di opere, qualora accompagnato da modifiche prospettiche, assume i caratteri di cui all'art. 10 (pesante).

Si dispone:

- 1) gli interventi edilizi comportanti modifiche dei prospetti, accompagnati da qualsiasi modifica delle partizioni interne delle unità immobiliari, anche lievi (seppur riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della lett. "b", comma 1, art. 3 del DPR 380/2001), sono ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia (c.d. pesante);
- 2) gli interventi comportanti la sola modifica di aperture esterne (qualora non costituenti "insieme sistematico di opere", come previsto dalla definizione di ristrutturazione edilizia, artt. 3 e 10 DPR 380/2001) e, contestualmente, non accompagnati da modifica delle partizioni interne, sono ascrivibili alla categoria della manutenzione straordinaria;
- 3) in eccezione al precedente punto 1), sono classificabili all'interno della manutenzione straordinaria le lievi modifiche prospettiche, contestuali a modifiche interne, necessarie per "realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici", di cui alla lettera "b", art. 3 DPR 380/2001;
- 4) sono vietati interventi edilizi di manutenzione straordinaria che, sulla base di successive varianti in corso d'opera, ovvero mediante nuove SCIA o CIL presentate nei 3 anni successivi, configurino uno stato dei lavori finale ascrivibile alla ristrutturazione edilizia; in tali eventuali casi l'intervento sarà valutato dal Settore Sviluppo del Territorio nella sua globalità, procedendo conseguentemente ai sensi di Legge nei confronti dei responsabili, sia dell'abuso, sia delle false asseverazioni/dichiarazioni.
- 5) la modifica di aperture, finalizzate al raggiungimento del minimo rapporto di illuminazione/aerazione previsto per Norma, anche se abbinate a opere interne, rientra tra le opere di manutenzione straordinaria.

13) Precisazioni, chiarimenti e specifiche in merito a:

(ex dirr. prot. 2592 del 28.01.2016 e prot. 4437 del 09.02.2016)

- 1) Certificato di conformità edilizia e agibilità: disposizioni in merito ai controlli per rilascio nonché alle richieste di sospensione/archiviazione di istanze;
- 2) Precisazioni in ordine all'insediamento di attività agrituristiche;
- 3) Modalità operative in applicazione dell'art. 18 L.R. 23/2004;
- 4) Specifiche su monetizzazione standard parcheggio Pubblico e verde nel recupero sottotetti a fini abitativi;
- 5) Apertura minima tra vano "soggiorno" e vano "cucina";
- 6) Serre protettive per la coltivazione di prodotti agricoli;
- 7) Portici verandati;
- 8) Certificato di conformità edilizia e agibilità in presenza di art. 15 L. R. 23/04;
- 9) Case coloniche non terminate che, nel frattempo, hanno perso i requisiti;
- 10) Controsoffitti;
- 11) Applicazione art. 72 R.E. anche per fabbricati in zona agricola;
- 12) Aperture in chioschi, Tipologia D, su suolo Pubblico;
- 13) Insegne di esercizio non luminose (direttamente e indirettamente);

Visto l'art. 23 e l'arI. 7 della L.R. 15/20 13 e s.m.i.

Vista la L. 96/2006

Vista la L.R. 4/2009

Vista la Del. O.R. n. 987/2011

Viste le direttive dirigenziali pro!. 25837 del 05.08.2015, prot. 12485 del 23.04.2015, e pro!. 33915 del 01.10.2015

Visto l'arI. 18 della L.R. 2312004 e s. m.i.

Visti gli arti. 34 - 35 - 51 - 72 del vigente Regolamento Edilizio

Visto l' arI. 15 della L.R. 2312004

Visto l' arI. 140 delle NTA di PRO

Vista la D.A.L. n. 279/2010

Vista la Del. di C.C. n. 25 del 26.03.2013 e relativi allegati

Si dispone

- 1) Certificato di conformità edilizia e agibilità: disposizioni in merito ai controlli per rilascio nonché alle richieste di sospensione/archiviazione di istanze.

Qualora a seguito di sopralluogo, necessario ad espletare il controllo di corrispondenza tra le opere edilizie realizzate e titoli abilitativi/comunicazioni di inizio dei lavori, si riscontri una qualsivoglia difformità tra gli stessi, trovano applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 23/2004 e s.m.i., così come previsto dall'art. 23, comma I I, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., ovvero sarà ordinato il ripristino dello stato dei luoghi, fatta salva la possibilità di presentare spontaneamente C.I.L. tardiva o titolo abilitativo in sanatoria, in ordine all'entità delle opere, nei termini previsti dalla legge e qualora sussistano le condizioni di rispetto della normativa vigente.

In ordine ad un'eventuale domanda di archiviazione/sospensione della richiesta di C.C.E.A. (inerente anche fine-lavori), da parte dell'avente titolo, l'Ufficio provvederà ad assoggettare a sopralluogo gli immobili oggetto della stessa.

- 2) Precisazioni in ordine all'insediamento di attività agrituristiche:

In ordine all'insediamento di attività agrituristiche si specifica quanto segue:

- a) il richiedente deve essere imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 C.C., e l'impresa deve essere iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio; inoltre la Provincia, con apposito atto, nei concedere l'abilitazione all'esercizio dell'attività agriturbistica, dispone anche il rilascio del certificato di connessione con l'attività agricola, in termini di giornate-lavoro; tale certificato sancisce il legame con l'attività agricola che, in termini di giornate-lavoro, deve superare il 50% del totale giornate-lavoro (punto 5 Allegato A alla DGR 987/2011);
- b) il terreno e i fabbricati adibiti ad attività agriturbistica possono essere in proprietà o in affitto, come si evince dalle specifiche contenute nello schema di SCIA agriturbistica, di cui all'Allegato 5 della D.G.R. 987/201 I;
- c) può insediarsi anche in una casa sparsa si veda punto 14 della DGR 987/2011;
- d) eventuali aumenti di superficie (Sul) in ragione di legge: il passaggio da civile abitazione in zona agricola ad attività agriturbistica (produttivo) segna anche il passaggio di valutazione in termini di superficie; infatti dalla Superficie complessiva (Sc) si passa alla Superficie utile lorda (Sul); conseguentemente sono consentite tutte quelle variazioni contemplate, sia nella definizione di Sul di cui al punto 17 della DAL 279/20 I O, sia nella specifica normativa agriturbistica (DGR 987/201 I); tutte le eventuali variazioni apportate dovranno essere ricondotte allo stato originario nel momento in cui dovesse cessarsi l'attività agriturbistica; a garanzia di tale impegno il richiedente, al momento della presentazione della SCIA, dovrà produrre apposito atto unilaterale d'obbligo;
- e) Trattandosi di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 C.C. si ritiene non dovuto il versamento del contributo di costruzione (vedi casi di esonero L.R. 15/2013).

- 3) Modalità operative in applicazione dell'art. 18 L.R. 23/2004;

Nel caso in cui, in applicazione del comma 2° art. 18 L.R. 23/2004 (sanzioni applicabili per la mancata scia, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione), le opere oggetto di SCIA siano assoggettate al pagamento del Contributo di Costruzione, si dovrà procedere con entrambe le seguenti modalità:

- Versamento di Euro 2.000,00, a titolo di sanzione per l'assenza di scia, prima dell'inizio lavori
- Versamento del Contributo di Costruzione dovuto (non raddoppiato).

- 4) Specifiche su monetizzazione standard parcheggio pubblico e verde pubblico nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi;

La superficie da computarsi ai fini del calcolo relativo alla monetizzazione, sia della quota standard parcheggio pubblico, sia alla quota standard di verde pubblico, corrisponde alla quantificazione della Superficie utile (Su), senza tenere conto (anche nel caso in cui non vi siano pareti delimitanti le zone con

altezza superiore a m. 1,80 da quelle con altezza inferiore a 1,80) delle superfici con altezza inferiore a m. 1,80.

5) Apertura minima tra vano "soggiorno" e vano "cucina in nicchia";

L'accesso diretto tra il vano "soggiorno" e il vano "cucina in nicchia", nei casi trattati all'art. 44 del vigente Regolamento Edilizio, deve avere una larghezza pari ad almeno la metà della parete su cui è collocato l'accesso, con un minimo non inferiore a m. 1,50;

6) Serre protettive per la coltivazione di prodotti agricoli;

Le serre protettive così come definite all'art. 140 delle N.T.A. di P.R.G., sono da assimilarsi alle opere di attività edilizia libera, di cui all'art. 7 della L.R. 15/2013; considerati sia la precarietà di tali strutture, sia il rapido deperimento conseguente all'esposizione degli agenti atmosferici, sia la variabilità del ciclo colturale dei prodotti agricoli (da sottoporre ad esposizione controllata di luce, temperatura e umidità), si ritiene maggiormente funzionale allo svolgimento dell'attività agricola non prevedere alcun termine temporale che ne regoli la tassativa rimozione.

7) Portici – verandati;

In analogia con le modalità utilizzate nella valutazione delle chiusure in precario, di cui all'art. 72 del Regolamento Edilizio, si ritengono assentiti i rapporti di illuminazione/aerazione legittimati dai titoli abilitativi precedenti (e, pertanto, non se ne chiede ulteriore verifica) nei casi di chiusura di portici esistenti (Sa) mediante tamponamenti in materiale trasparente e completamente apribili. In tali casi, qualora non vi sia aumento di Sc, il locale portico dovrà essere delimitato in altezza (non superiore a m. 2,40). Tale intervento ricade nella ristrutturazione edilizia.

8) Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità in presenza di art. 15 L.R. 23/2004;

In caso di richiesta (e successivo rilascio) di certificato di conformità edilizia e agibilità (C.C.E.A.) per immobili o unità immobiliari per le quali siano intervenute procedure di cui all'art. 15 L.R.23/2004, dovrà riportarsi nel sì positivo, del documento di rilascio C.C.E.A., il seguente testo. "si prende atto delle opere assoggettate a procedura di cui all'art. 15 L.R. 23/2004, regolarizzazione con chiusura del relativo procedimento prot. _____ del _____, esclusivamente sulla base di quanto dichiarato/asseverato, sia dal richiedente, sia dal tecnico libero professionista (quest'ultimo in merito alla parte strutturale). Il presente certificato (C.C.E.A.) è riferito alla sola parte conforme."

9) Case coloniche non terminate che, nel frattempo, hanno perso i requisiti;

Nel caso di titoli abilitativi rilasciati per costruzione di fabbricati colonici per i quali i lavori siano giunti all'avvenuta realizzazione della struttura e della copertura (e, per avvenuta successiva decorrenza dei termini del titolo abilitativo, non siano mai stati conclusi) e per i quali, nel frattempo, l'imprenditore agricolo professionale avente titolo abbia perso i requisiti, potranno essere completati alle seguenti condizioni: a) rispetto del progetto architettonico di cui al titolo abilitativo originario; b) presentazione di SCIA con contestuale versamento del contributo di costruzione.

10) Controsoffitti;

Le partizioni orizzontali poste a delimitazione dell'altezza netta interna dei locali, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio sovrastante, non rilevano, ai fini del rilascio del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità (C.C.E.A.), qualora sino presenti le seguenti condizioni:

- a) rispetto delle altezze minime prescritte per i vani interessati dal controsoffitto;

- b) possibilità, per chi dovrà espletare il sopralluogo, di verifica (mediante misurazione) anche dell'altezza tra pavimento e intradosso del solaio sovrastante.

Il posizionamento altimetrico di un controsoffitto in un vano non determina alcuna difformità edilizia e non viene valutato ai fini della verifica di conformità tra stato di progetto e stato dei luoghi, secondo le condizioni già specificate.

- 11) Applicazione art. 72 R.E. anche per fabbricati in zona agricola;

In analogia con quanto determinato precedentemente in casi analoghi si conferma la possibilità di applicazione della norma di cui all'art. 72 del Regolamento edilizio anche per i fabbricati posti in zona agricola, ad esclusione dei fabbricati di valore storico-testimoniale-culturale (A1 - A2 - A3).

- 12) Aperture in chioschi commerciali, Tipologia B, su suolo pubblico;

Ad integrazione di quanto previsto nello schema di chiosco commerciale su suolo pubblico, denominato con "Tipologia B", si specifica quanto segue:

- a) è consentita, sul prospetto retrostante l'apertura di una finestra a servizio dei locali, denominati "w.c. disabili /clienti" e "ripostiglio/deposito", posti negli angoli retrostanti dello schema di massima del chiosco;
- b) le dimensioni di tali aperture non dovranno superare cm. 70 di larghezza e cm. 50 di altezza; l'altezza delle banchine da terra dovrà rispettare l'allineamento previsto per le finestre già inserite nello schema progettuale di massima predisposto dal Comune.

- 13) Insegne d'esercizio non luminose (direttamente e indirettamente);

L'installazione di insegne d'esercizio (frontali, a bandiera o su supporto proprio) non luminose (intendendosi tali quelle non luminose sia in forma diretta che in forma indiretta), su suolo privato, ferma restando la conformità alle Leggi e Normative vigenti, è assoggettata ad Attività Edilizia Libera; gli eventuali pareri necessari (Strade, Polizia Municipale, demanio, Soprintendenza, ecc..) dovranno essere preventivamente richiesti e acquisiti, nonché successivamente conservati, da parte dell'interessato.

14) Specifiche ulteriori in merito a:

(ex dir. prot. 33915 del 01.10.2015)

- 1) art. 124 Reg. Edilizio (sorteggio, controllo pratiche edilizie)
- 2) verifica parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione
- 3) standard di parcheggio pertinenziale nei fabbricati turistico-ricettivi ordinari esistenti
- 4) lucernari in centro storico per interventi di recupero sottotetti a fini abitativi
- 5) specifiche ulteriori inerenti il recupero sottotetti a fini abitativi
- 6) titolo abilitativo edilizio per realizzazione di sporti
- 7) sottotetti privi di accessibilità diretta (privi di scala fissa)

Visti:

- l'art. 124 del Regolamento Edilizio;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 21/09/2012 con la quale è stata approvata la variante al Regolamento Edilizio Comunale circa la metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo campione;
- la Deliberazione di G.C. n. 84 del 22.1.2013;
- la determinazione dirigenziale n. 271 del 08.04.2014;
- la direttiva dirigenziale prot. 12485 del 23.04.2015;
- le L.R. 111/1998 e 5/2014;
- la normativa comunale per il Centro Storico, con particolare riferimento all'art. 3.18;

- le direttive dirigenziali prot. 12485 del 23.04.2015 (punto I) e prot. 25837 del 05.08.2015 (punto 5), in tema di recupero a fini abitativi di sottotetti.

Ritenuto di dover meglio coordinare la metodologia di verifica di merito delle pratiche edilizie con la necessità di procedere, in sede di rilascio certificato di conformità edilizia e agibilità, alla verifica completa delle opere realizzate mediante i titoli abilitativi oggetto di sorteggio, con particolare riferimento anche alle eventuali varianti minori (non oggetto di sorteggio) intercorse nel periodo di validità del titolo;

Visti:

- l'art. 16 e il capitolo 12 delle NTA di PRG
- la normativa comunale vigente per il Centro Storico
- la D.A.L. n. 279/2010
- la D.G.R. n. 994 del 07.07.2014

1) Di integrare l'art. 124 del Regolamento Edilizio stabilendo di assoggettare a controllo obbligatorio anche tutte le varianti, nonché i completamenti lavori, a SCIA già sorteggiate. La verifica nel merito di tutte le varianti (e completamenti) a SCIA già sorteggiate consentirà di espletare, in sede di rilascio certificato di conformità edilizia e agibilità, le verifiche necessarie evitando di dover intervenire a posteriori nel merito di titoli abilitativi già consolidati.

Allo stesso modo, in analogia allo stesso principio, si procederà ad assoggettare a controllo obbligatorio anche tutte le varianti minori (SCIA), nonché i completamenti lavori, a permessi di costruire rilasciati.

I completamenti lavori sopra detti (poiché costituiscono titoli abilitativi a sé stanti) faranno parte della percentuale (25%) di pratiche sorteggiate (in questo caso obbligatoriamente), analogamente alle pratiche di sanatoria. Al contrario, le varianti minori in corso d'opera sopra citate saranno escluse dal computo del 25%, in quanto procedimenti strettamente collegati (anche temporalmente) ad un procedimento originario già sottoposto a procedura di sorteggio: pertanto, dal punto di vista numerico, costituiranno una quota aggiuntiva rispetto al 25% definito dalla procedura di sorteggio.

2) Di stabilire che, nell'ambito delle verifiche di cui all'art. 16 delle NTA di PRG, in tema di parcheggi pertinenziali, relative ad interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico a mare della ferrovia (comma 2°), lo standard di parcheggio può essere ricavato interamente nell'area di pertinenza del fabbricato, fatte salve le seguenti prescrizioni: a) mantenimento dello standard di parcheggio esistente posto sotto la sagoma degli edifici (salvo i casi di esubero di superficie a parcheggio sotto sagoma); b) nel caso in cui la ristrutturazione comporti una trasformazione di superficie, da "Sa" a "Su", dovrà rispettarsi quanto disposto dal comma 3° dell'art. 16 (2/3 all'interno della sagoma, 1/3 nell'area di pertinenza) con riferimento alla sola superficie oggetto di trasformazione.

Resta inteso che la verifica dello standard va effettuata su tutto l'immobile.

3) L'area corrispondente alla quota di standard parcheggio pertinenziale, all'interno degli immobili esistenti ad uso turistico-ricettivo ordinario, può essere individuata non tenendo conto degli spazi di manovra; tale quota, pertanto, potrà evidenziarsi nell'elaborato grafico mediante perimetrazione di una o più aree (all'interno del lotto, in ogni caso accessibili dalla pubblica via) corrispondenti globalmente, in termini di superficie, ai metri quadrati di standard richiesto dall'art. 16 integrato con l'articolato di cui al capitolo 12 delle NTA di PRG.

4) In eccezione a quanto previsto all'interno della normativa comunale specifica per il Centro Storico, in linea con quanto previsto dalle Leggi Regionali 11/1998 e 51/2014, in tema di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ed esclusivamente in tali casi, di consentire la possibilità di ricavare lucernari anche sulle falde del tetto prospicienti la pubblica via, solo nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarli sulle falde retrostanti.

5) Eventuali parziali partiture orizzontali presenti all'interno di sottotetti e delimitanti altezze nette (misurate tra pavimento e intradosso partitura orizzontale) comprese tra m. 2,20 e m. 2,39, potranno computarsi all'interno del calcolo dell'altezza virtuale (volume/superficie) dell'intero vano, nei casi di recupero a fini

abitativi di sottotetti esistenti, solo nel caso in cui tali partizioni orizzontali occupino meno del 50% della superficie del vano cui ineriscono.

6) Il titolo abilitativo da utilizzarsi nel caso di realizzazione di sporti aggettanti (balconi, scale, ecc ..) superiori a m. 1.50, nelle ipotesi di cui ai punti 41,42 e 44 della D.A.L. n. 279/2010 e s.m.i., è il permesso di costruire. Ciò in considerazione del fatto che, in tali fattispecie (sporti superiori a m. 1.50), si configura una modifica della "sagoma planivolumetrica" (punto 26 della D.A.L.) del fabbricato e, conseguentemente, del "Volume totale o lordo - Vt" (punto 28 della D.A.L.). Nei medesimi interventi, con spolti inferiori o uguali a m. 1.50, il titolo edilizio da utilizzarsi è la SCIA di ristrutturazione edilizia.

7) I sottotetti raggiungibili esclusivamente con collegamento indiretto (cioè privi di scala fissa) sono esclusi dal computo della Superficie complessiva (Sc).

15) criteri di valutazione relativi a quelle tipologie di vani esistenti le cui superfici, pur avendo funzione assentita quale "Sa" (prima "Snr"), hanno caratteristiche costruttive tali da essere computati, in applicazione della DAL 279/2010, superfici al 100%.

(ex dir. prot. 24404 del 29.07.2014)

Viste le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG), nonché il Regolamento Edilizio comunale, vigenti;

Considerato che l'entrata in vigore (28.01.2014) della Deliberazione di Assemblea Legislativa (DAL) n° 279 del 2010, in base alla quale sono cambiate a livello regionale le definizioni delle superfici e dei parametri urbanistico-edilizi, ha prodotto e produrrà situazioni di possibile incerta interpretazione dovute alla diversa valutazione, relativa ai medesimi oggetti edilizi, qualora effettuata alla luce della precedente o, viceversa, della nuova normativa.

Ritenuto di dover procedere, di volta in volta, alla definizione di criteri di valutazione uniformi di tali situazioni.

Considerato che, nel caso di cui all'oggetto, esistono sul territorio tipologie di vani/manufatti che, in conformità alle definizioni precedenti all' entrata in vigore della DAL 279/2010, erano computati, ai fini del calcolo della Superficie complessiva, al 60%, in quanto rientranti, per funzione autorizzata, all ' interno della Superficie non residenziale - Snr - (oggi Sa - Superficie accessoria).

Visto che l'entrata in vigore delle definizioni di cui alla DAL 279/2010, basate in alcuni casi sulle caratteristiche morfologiche dei vani (altezza netta interna, posizione rispetto al terreno circostante), mette in evidenza alcuni casi "di confine" in cui vani con funzione assentita quale "Sa" debbano essere calcolati con superficie al 100%, alla stregua di superficie utile.

Si dispone

nell'ipotesi in cui, gli aventi titolo, per i vani di cui all' ultimo punto delle premesse, richiedessero una completa trasformazione (anche dal punto di vista funzionale) in vani di categoria "A", rientranti quindi a tutti gli effetti nel computo della Superficie utile (Su), di stabilire i seguenti criteri:

- 1) l'intervento dovrà assoggettarsi a ristrutturazione edilizia con relativo versamento del contributo di costruzione dovuto;
- 2) in ogni intervento di trasformazione dovrà garantirsi la permanenza di almeno una quota di Superficie accessoria (Sa) non inferiore al 20% della Superficie complessiva (Sc);
- 3) tale possibilità di trasformazione è consentita anche nel caso di fabbricati privi di ulteriore potenzialità edificatoria, ferme restando le condizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2.

16) Chiarimenti in merito ai seguenti argomenti:

(ex dir. prot. 25837 del 05.08.2015)

- 1) Stato di fatto legittimo;
- 2) definizioni urbanistico-edilizie all'interno del P.P. dell'Arenile;

- 3) ricovero animali in zona agricola;
- 4) rispetto della superficie complessiva (Sc) negli interventi di ristrutturazione edilizia;
- 5) recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti senza esecuzione di opere;
- 6) accatastamento fabbricati rurali che hanno perso i requisiti;

Vista la circolare della Regione Emilia Romagna prot. 2014.0009885 del 15/01/2014 recante "operatività dal 28 gennaio 2014 delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010 n° 279";

Vista la precedente direttiva dirigenziale del 04/03/2014 registrata al prot. 7305 recante "specifiche in ordine all'entrata in vigore (28/01/2014) della D.A.L. 279/2010 in rapporto alla normativa di PRG vigente";
Considerato che il piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'arenile (P.P.A.) è uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa di dettaglio, con validità temporale limitata ai sensi dell'art. 1 delle relative norme d'attuazione;

Vista la nota n. 271/2015, da parte dell'Assessore Regionale Raffaele Donini, di risposta ad interrogazione scritta da parte del Consigliere Galeazzo Bignami, in ordine alla asseverazione, da parte dei liberi professionisti, sullo "stato legittimo" dei fabbricati;

Visto il punto "20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa" dell'Allegato "A" alla Deliberazione di Assemblea Legislativa (DAL) Regione Emilia-Romagna n. 279/2010;

Considerato di dover codificare una risposta certa per tutte le richieste di manufatti precari ad uso ricovero animali ad uso familiare in zona agricola (poiché la normativa comunale non tratta tale casistica);

Vista la nota, a mezzo e-mail del 04.12.2014, da parte della Dott.ssa Ventura Rossella (Regione Emilia-Romagna);

Vista la nota, a mezzo e-mail del 23.06.2015, da parte della Dott.ssa Ventura Rossella (Regione Emilia-Romagna);

Vista la nota, a mezzo e-mail del 31.03.2015, da parte del Dott. Santangelo Giovanni e Dott.ssa Rossella Ventura (Regione Emilia-Romagna);

si definisce:

1 - stato di fatto legittimo

In relazione alla risposta scritta dell'Assessore Regionale Raffaele Donini, all'interrogazione scritta n. 271 da parte del Consigliere Regionale Galeazzo Bignami, si determina quanto segue:

1.1 si condivide e si fa propria l'elencazione della casistica relativa alle opere oggetto di "tolleranza esecutiva ammessa all'epoca di realizzazione" contenuta nella risposta regionale e, più precisamente:

- a) i dimensionamenti dell'edificio minori rispetto al progetto autorizzato;
- b) le irregolarità geometriche delle pareti e della superficie dei locali;
- c) la realizzazione di elementi architettonici non indispensabili per le funzionalità dell'immobile (es. balconi, sporti aggettanti, elementi di decoro dei prospetti, ecc.);
- d) le difformità delle partiture interne che non comportino modifiche delle superfici utili e non incidano sulla strutture;
- e) le limitate difformità nella collocazione di porte e finestre o nella dimensione delle stesse (senza che ciò incida sui limiti minimi di legge);
- f) le difformità rispetto alle piantine catastali di primo impianto;
- g) l'assente o erronea rappresentazione progettuale di apparati e impianti (canne fumarie, sfiatatoi, prese d'aria, ecc.) non indicati o rappresentati in progetto con una diversa collocazione.

1.2 Ai fini della applicabilità della tolleranza, tutte le opere elencate al precedente punto 1.1 dovranno soddisfare i seguenti criteri:

- h) far parte di immobile dotato di certificato di abitabilità (o agibilità, o certificato di conformità edilizia e agibilità);
- i) tutte le lievi difformità, elencate nel punto 1.1, non dovranno aver subito alcuna contestazione, da parte del Comune, in occasione dell'istruttoria di titoli abilitativi edilizi successivi;

1) essere state realizzate contestualmente all'immobile e prima del 03.09.1998 (data di adozione dell' ultima variante generale al PRG).

2 - definizioni urbanistico-edilizie all'interno del piano particolareggiato dell'Arenile

2.1 per l'attuazione degli interventi edilizi, diretti ed indiretti, sottoposti a piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'arenile (P.P.A.), rimangono ferme le definizioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 7 delle N.T.A. di P.R.G. richiamate dall'art. 4 delle N.T.A. di P.P.A., per tutto il periodo di efficacia del piano particolareggiato e fino all'approvazione del regolamento urbanistico ed edilizio (RUE), ai sensi dell'art. 41 della L.R. 2012000 e s.m.i.

3 - ricovero animali in zona agricola

3.1 in zona agricola è consentita l'installazione di box/ricovero per animali indipendentemente, sia dalla consistenza superficiale del terreno, sia dal possesso o meno della qualifica di imprenditore agricolo professionale, alle seguenti condizioni:

m) la quantità di capi ricoverati/posseduti, da parte del proprietario del terreno, non deve configurare la presenza di allevamento (aziendale e/o industriale);

n) i capi posseduti (da ricoverare) andranno dichiarati dal proprietario mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

o) i box dovranno dimensionarsi in ragione del tipo e numero di animali, fermo restando che l'altezza non potrà superare m. 1,80, il materiale potrà essere legno o metallo, la conformazione generale dovrà mantenere evidente il carattere della precarietà, la collocazione dovrà rispettare il minimo di m. 1,50 dai confini di proprietà, l'ancoraggio al suolo dovrà essere effettuato esclusivamente in maniera puntiforme evitando ogni tipo di fondazione continua;

p) per animali di pezzatura superiore (cavalli, ecc ..), ferme restando tutte le condizioni di cui ai punti precedenti, l'altezza non dovrà superare i m. 4,00 e la distanza dai confini dovrà rispettare il minimo di m. 5,00.

4 - rispetto della superficie complessiva (Sc) negli interventi di ristrutturazione edilizia

4.1 in linea con quanto espresso dagli Uffici Regionali, con risposta via e-mail da parte della Dott.ssa Ventura R., in data 04.12.2014, si precisa quanto segue:

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edili zia di fabbricati esistenti, anche nel caso in cui la superficie complessiva esistente (regolarmente autorizzata, nel rispetto dei titoli edilizi precedenti) sia superiore all'indice fondiario vigente al momento della presentazione della SCIA di ristrutturazione, è possibile mantenere la superficie complessiva (Sc) esistente purché le modifiche apportate con l'intervento di ristrutturazione rientrino nell'ambito delle variazioni non essenziali.

5 - Accatastamento fabbricati rurali che abbiano perso i requisiti

5.1 in linea con quanto espresso dagli Uffici Regionali al riguardo, con e-mail del 31.03.2015, da parte del Dott. Giovanni Santangelo e Dott.ssa Rossella Ventura, si stabilisce quanto segue:

Il mutamento di destinazione d'uso da residenziale agricolo a civile abitazione (di cui alla lettera "o", comma 1°, art. 7, nonché comma 3°, art. 7, della L.R. 15/2013) può includere anche locali di servizio alla residenza in quanto, considerata la funzione accessoria di tali locali, si ritiene che il mutamento d'uso in oggetto possa comprendere sia l'unità immobiliare principale (avente funzione abitativa) sia le sue pertinenze. Quanto ai requisiti che devono essere posseduti dai fabbricati rurali per essere classificati come "pertinenza", si richiama la pacifica giurisprudenza che ha ne ha individuato le seguenti peculiari caratteristiche: al riguardo, a fini urbanistici ed edilizi, il manufatto pertinenziale si caratterizza per la mancanza di autonoma destinazione e autonomo valore di mercato, per la mancata incidenza sul carico urbanistico e per le ridotte dimensioni, tali da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 23 luglio 2009, n. 4636; Id ., sez. IV,

16 maggio 2013 , n. 2678; Id., sez. V, Il giugno 2013, n. 3221).

In sostanza, quindi, il concetto di pertinenza, quale accessorio all'unità immobiliare abitativa principale, è da circoscrivere ad opere edilizie minori e di modesta entità, quali cantine, magazzini, depositi, garage, aventi lo scopo di rendere più agevole l'uso abitativo, la cui superficie sia qualificata come superficie accessoria (DAL 279 del 20 I O). Qualora per le pertinenze non ricorrano tali suddette condizioni, non pare che ricorrano i presupposti per considerare il passaggio come attività edilizia libera, attuabile a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 7, comma 1°, lettera o), della l.r. 15/2013.

In ordine alla regolamentazione e ai parametri edilizio-urbanistici da applicarsi ai fabbricati oggetto di cambio di destinazione d'uso, da rurale a civile abitazione (case sparse), si rimanda alla norma specifica di PRG (art. 148 NTA).

17) Disposizioni in merito alla collocazione di impianti fotovoltaici posti sulle coperture degli edifici in centro storico, di valore storico-testimoniale a livello storico-ambientale (A6) e di quelli presenti nel territorio rurale di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale.
(ex dir. prot. 5620 del 13.02.2014)

La presente disposizione è redatta al fine di chiarire la normativa del P.S.C. inerente la collocazione di impianti fotovoltaici posti sulle coperture degli edifici in centro storico, di valore storico testimoniale a livello storico-ambientale (A6) e di quelli presenti nel territorio rurale di interesse storico architettonico, culturale e testimoniale.

La normativa di riferimento, sulla collocazione degli impianti fotovoltaici, è inserita all'art. 3.19 c.1 punto 2) del P.S.C., la quale definisce:

2) gli impianti ad energia solare sono ammessi in centro storico solo sulle falde non prospicienti la pubblica via, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) non devono essere visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
- b) al fine di minimizzarne l'impatto cromatico e visivo dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto;
- c) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

In ogni caso in centro storico non sono ammessi impianti ad energia solare su lastrici di copertura, terrazzi o altre coperture o manufatti atipici, nonché a terra su aree libere.

In ogni caso la Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio verificherà l'adeguatezza della proposta.

Viste le normative per favorire la produzione di energia elettrica, di cui il Decreto 19 febbraio 2007 "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare" (in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n.387) e l'art. 11, comma 3, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 in "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE".

Vista la problematica inerente l'integrazione tra gli elementi fotovoltaici, con risvolti legati alla qualità architettonica dell'edificio, in quanto i pannelli vengono percepiti come sistemi tecnologici sovrapposti all'edificio e per nulla in sintonia con la sua immagine architettonica.

Visto che negli ultimi anni la ricerca di sistemi e componenti, per una integrazione il più possibile ottimale del fotovoltaico nell'architettura, propone prodotti e sistemi innovativi.

Viste le soluzioni d'integrazione del fotovoltaico con le tradizionali coperture a tetto, ovvero tegole e coppi, con celle fotovoltaiche nell'elemento di rivestimento della copertura, anziché assemblarle in un unico pannello da sistemare sovrapposto alla falda di copertura, è certamente una tra le più interessanti e innovative soluzioni proposte recentemente.

Valutato che il sistema di celle fotovoltaiche sul tetto mantiene la sua morfologia inalterata. L'elemento fotovoltaico, ossia la singola cella, si fonde perfettamente con l'elemento di copertura facendo percepire il tetto con poca differenza rispetto la percezione che si avrebbe di esso in assenza delle celle

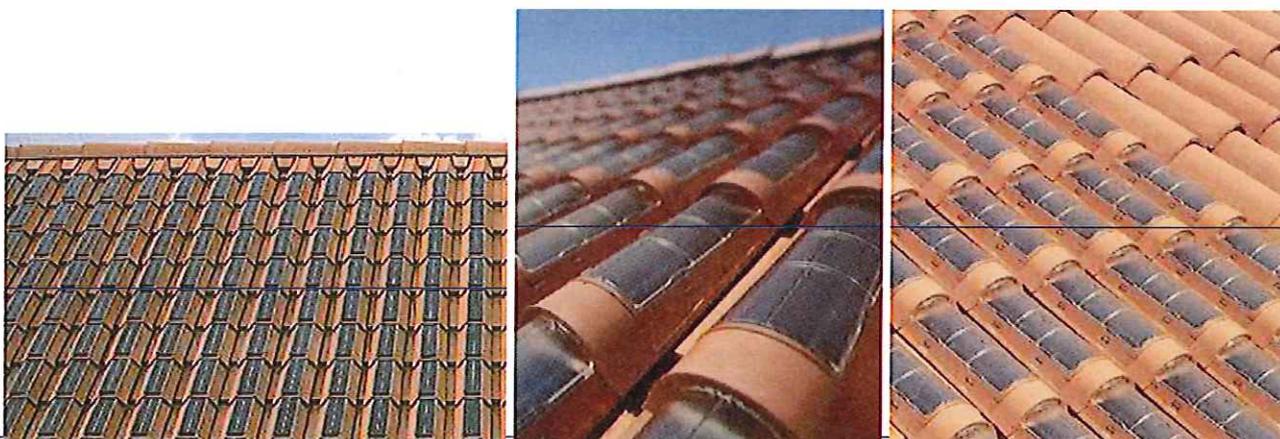
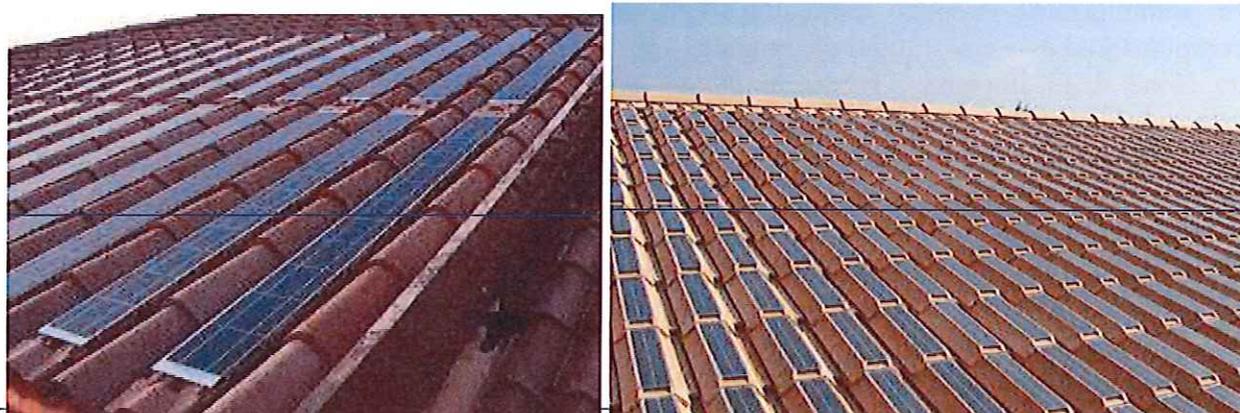
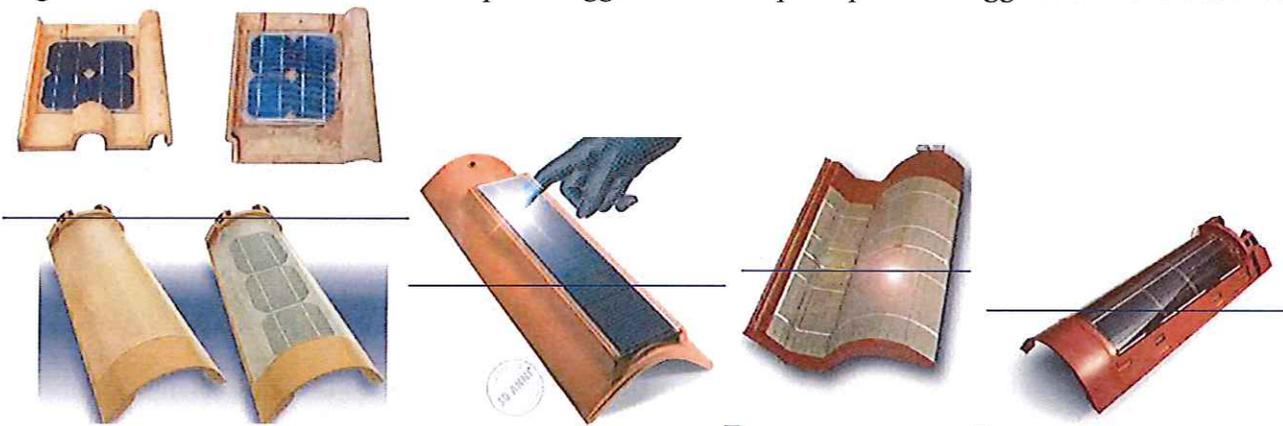
fotovoltaiche. Unica differenza può essere dovuta alle differenti caratteristiche cromatiche complessive del tetto e di riflessione della luce, ma non vi sono presenze di percezione di elementi estranei alla copertura e sovrapposti alle falde.

I coppi e le tegole fotovoltaiche sono un interessante sistema integrato e proprio per la loro particolare posizione non offendono l'ambiente e il paesaggio. Questo sistema di copertura fotovoltaica ben si adatta al centro storico e, soprattutto, su immobili di valore architettonico del patrimonio esistente e/o sottoposto a vincoli storico/paesaggistici.

Pertanto tale sistema integrato alla copertura risponde alla legislazione nazionale e alla normativa di riferimento del P.S.C. offrendo la possibilità di estendere l'intervento anche agli edifici con falde prospicienti la pubblica via.

L'art. 3.19 c.1 punto 2) del P.S.C. rimane comunque valido nei suoi contenuti.

Fanno parte della presente disposizione alcuni esempi di celle fotovoltaiche sulle coperture degli edifici vincolati dal P.S.C. e di quelli soggetti alla disciplina particolareggiata del centro storico.



18) Disposizioni in ordine alle pubblicazioni all'albo on-line.

(ex dir. prot. 36799 del 2014)

Tutte le ordinanze dirigenziali del Settore Sviluppo del Territorio indirizzate a soggetti ben determinati, a garanzia della protezione dei dati personali, saranno pubblicate all'albo on-line del Comune indicandone esclusivamente l'oggetto, il numero di protocollo e la data di emissione; nella stessa pubblicazione sarà specificato che "chiunque avesse interesse a visionare il documento relativo all'ordinanza dovrà richiederne l'accesso motivato, ai sensi di Legge, al Settore Sviluppo del Territorio."

19) Parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) sugli interventi edilizi negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, in applicazione della L.R. 15/2013

(ex dir. prot. 30224 del 16.09.2014)

- Visto l'art. 6 della L.R. n° 15/2013;
- Visto l'articolo A-9, commi 1 e 2 dell'Allegato alla L.R. n° 20/2000;

Si specifica:

che, in coerenza con la procedura tenuta sino ad oggi (a partire dalla data di entrata in vigore, nella sua totalità, della L.R. 15/2013), per gli edifici posti nel Centro Storico (art. A-7 L.R. 20/2000), gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (art. A-8 L.R. 20/2000) e gli edifici esterni alla zona "A" nel territorio urbanizzato di valore storico-testimoniale a livello storico-ambientale (art. 3.7 bis del PSC), le pratiche edilizie continuano a non essere sottoposte al parere della CQAP, in attesa della redazione del RUE, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000, in cui si potrà disporre in merito all'individuazione degli edifici di pregio, le relative aree di pertinenza e le relative categorie di intervento.

20) Modalità di calcolo monetizzazione verde pubblico per interventi di recupero sottotetti a fini abitativi

Tenuto conto del fatto che all'interno della normativa comunale vigente non è prevista una modalità di calcolo del verde pubblico per i fabbricati esistenti posti all'interno nel territorio urbanizzato e urbanizzabile;

considerato, d'altra parte, che le leggi regionali riferite al recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti (11/98 e 5/14) prevedono, in luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, la monetizzazione delle stesse;

sulla base di quanto applicato dal Settore S.T. per tutti i casi di recupero sottotetti sino ad oggi presentati;

si specificano di seguito i criteri di riferimento per calcolo relativo alla monetizzazione dello standard di "verde pubblico" da applicarsi per gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti, di cui alle LL.RR. 11/1998 e 5/2011:

- Ad ogni abitante convenzionale corrispondono mq 16 di verde pubblico (A);
- Il numero degli abitanti convenzionali si determina dal rapporto tra il Volume utile (Vu) del sottotetto e mc 45, cioè: $Vu / 45 = n^{\circ}$ abitanti convenzionali (B);
- I metri quadrati (mq) di verde relativi all'intervento si ottengono moltiplicando il numero degli abitanti convenzionali per mq 16, cioè: $B \times A = C$ (metri quadrati di verde relativi all'intervento richiesto);
- L'importo della monetizzazione si ricava moltiplicando i metri quadrati di verde © per l'importo unitario (in euro al mq) di cui alle tabelle inserite nella determinazione dirigenziale n° 248 del 26.04.2016 (ultimo aggiornamento).

21) Precisazioni in merito ai servizi igienici di cui all'art. 55 Reg. Edilizio

Ferma restando la previsione, all'interno delle unità edilizia di abitazione, di una stanza da bagno con le caratteristiche di cui all'art. 55 del Regolamento Edilizio;

si precisa che, per i servizi igienici in aggiunta alla stanza da bagno suddetta, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,00, ferme restando tutte le altre prescrizioni contenute al 3° comma dell'art. 55 Reg. Edilizio.

22) Asseverazione in merito alla normativa disabili, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (CCEA).

(ex dir. prot. 20819 del 25.06.2014)

- Visto l'art. 11 del D.M. n° 236/1989;
- visto l'art. 23 della L.R. 15/2013, modificato dall'art. 52, comma 4° della L.R. 28/2013;
- considerato che il ricorso alla perizia giurata sia una "possibilità" prevista per Legge;
- ritenuto che, ai fini dell'asseverazione in merito al rispetto dei requisiti contenuti nella normativa disabili, il dirigente ritenga idonea e rispondente ai requisiti di legge, l'asseverazione del professionista abilitato, effettuata ai sensi dell'art. 481 del c.p.;

si specifica che, ai fini di cui all'oggetto, sia da ritenersi esaustiva l'asseverazione del Tecnico Libero Professionista, redatta ai sensi dell'art. 481 del codice penale.

23) Assegnazione nuovo procedimento amministrativo ai Servizio Edilizia Privata ed al Servizio Attività Produttive.

(ex dir. 12149 del 11.04.2016)

Considerata la necessità del rilascio delle autorizzazioni ai sensi del codice della strada in relazione alla realizzazione di recinzioni e aperture di passi carrai, nonché di installazione di insegne pubblicitarie;

si specifica che:

- Il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 22 del codice della strada in relazione alla realizzazione di recinzioni e aperture di passi carrai sarà di competenza del Servizio Edilizia Privata;
- Il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 23 del codice della strada in relazione alla installazione di insegne, cartelli, manifesti, impianti pubblicitari, sarà di competenza del Servizio Attività Produttive.

24) Monetizzazione di posti-auto pubblici sottratti in conseguenza della realizzazione di passi carrai.

- Considerata l'esigenza di comparare e bilanciare l'interesse privato con l'interesse pubblico in ordine a, da un lato, il diritto del cittadino di accedere in modo agevole alla propria proprietà, e, dall'altro, l'esigenza della Pubblica Amministrazione di mantenere gli spazi di sosta sugli standards della pianificazione preordinata, nonché regolare la posizione degli accessi secondo le disposizioni regolamentari in materia di sicurezza stradale;
- ritenuta, pertanto, non funzionale l'eccessiva proliferazione (in assenza di puntuale regolamentazione) di passi carrai attinenti un unico lotto;

si specifica:

- di regola è prevista la dotazione di n° 1 passo carraio per ogni lotto a destinazione residenziale, nonché la dotazione di n° 2 passi carrai per lotti a destinazione produttiva, turistico-ricettiva, commerciale, direzionale;
- l'implementazione di passi carrai oltre quanto stabilito al punto precedente, comportante l'eliminazione di stalli di sosta predefiniti o comunque utilizzabili lungo la sede viabile, è soggetta alla monetizzazione del posto-auto eliminato, calcolata ai sensi dell'art. 19 delle NTA di PRG;
- in caso di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) la previsione dei passi carrai dovrà costituire parte integrante della progettazione del Piano;
- In ogni caso non potranno essere previsti, nelle tipologie edilizie residenziali di "edificio isolato" o "edificio abbinato", più di n° 2 passi carrai;
- Per le tipologie di "edifici plurialloggio" i passi carrai devono essere predisposti tenendo presente che hanno funzione collettiva (ad esclusione delle tipologie di "edifici a schiera").



*Il Dirigente Settore S.T.
Dott. Pietro Sirri*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pietro Sirri", is written over a horizontal line.

