

LEGGE REGIONALE 26 aprile 1990, n. 33

NORME IN MATERIA DI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI

Bollettino Ufficiale n. 37 del 30 aprile 1990

**Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI**

*Art. 1
Finalità*

1. La presente legge detta norme atte a garantire il coordinamento dei contenuti dei Regolamenti edilizi comunali e ad accelerare l'esame delle domande di concessione e di autorizzazione edilizia, attraverso specifiche indicazioni su procedure, adempimenti, compiti e responsabilità, nonché sulle prescrizioni tecniche da osservarsi nel processo edilizio, in attuazione dell'art. 25, comma primo, lettera b), della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni.

2. Scopo della presente legge è di garantire livelli di qualità reale delle opere edilizie e renderle fruibili a tutti i cittadini ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e delle altre disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, attraverso:

- a) la formulazione di normative comunali tendenzialmente uniformi e tali da rendere accessibile agli utenti l'informazione sui livelli di qualità delle opere edilizie e facilitare il compito degli operatori del processo edilizio;
- b) l'obbligatorietà della formulazione di tali normative mediante prescrizioni essenziali – prestazionali, che propongano più obiettivi da raggiungere che risultati da imitare, rendendo più flessibile la progettazione e sostanziali i controlli;
- c) la responsabilizzazione degli operatori pubblici, professionali e produttivi mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio.

*Art. 2
Schema di regolamento edilizio tipo*

1. La Giunta regionale, entro trenta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, approva, sentito il Comitato consultivo regionale – I sezione, lo schema di regolamento edilizio tipo per i Comuni della regione Emilia – Romagna.

2. Le successive modificazioni ed integrazioni dello schema di regolamento edilizio tipo saranno approvate dalla Giunta regionale, sentito il Comitato consultivo regionale I sezione.

3. Le disposizioni contenute nello schema di regolamento edilizio tipo costituiscono indicazioni generali ai fini dell'attuazione della presente legge.

*Art. 3
Incentivi ai Comuni*

1. Nell'intento di favorire l'adeguamento dei Regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge, la Regione approva con deliberazione del Consiglio regionale un apposito programma di contributi ai Comuni.

2. L'erogazione dei contributi è subordinata alla presentazione della delibera comunale che approva il programma dei lavori per la redazione del Regolamento edilizio.

3. La Regione promuove la formazione e l'aggiornamento professionale di personale tecnico:

- a) per l'applicazione delle metodologie e delle procedure di controllo previste dalla presente legge;
- b) per l'applicazione delle norme di cui alla Legge 13/ 89 e delle altre disposizioni in materia di eliminazione di barriere architettoniche.

**Titolo II
I REGOLAMENTI EDILIZI**

**Capo I
Principi generali**

*Art. 4
Oggetto*

1. Oggetto del Regolamento edilizio sono le opere edilizie ed i processi di intervento.

2. Ai fini della presente legge:

- a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;
- b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

Art. 5

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

Obiettivi

1. Il Regolamento edilizio ha per obiettivi:

- a) l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera costruita;
- b) il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

Art. 6

Contenuti

1. Il Regolamento edilizio deve contenere le normative attinenti alle attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza dell'ente locale, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, così come indicato dall'art. 33, primo comma, punto 9) della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

2. In particolare il Regolamento edilizio definisce:

- a) il procedimento per il rilascio delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato d'uso, del parere preventivo, del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione edilizia e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;
- b) i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);
- c) i requisiti, cui devono rispondere i manufatti edilizi, indicati dall'art. 11, e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo;
- d) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva prevista dall'art. 9 e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- e) la composizione e il funzionamento della Commissione edilizia comunale.

Capo II

Definizioni e adempimenti

Art. 7

Certificato d'uso

1. L'avente titolo al rilascio della concessione e della autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Sindaco il preventivo rilascio del certificato d'uso, indicante ogni vincolo o prescrizione riguardanti l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti.

2. La richiesta del certificato d'uso è obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia o urbanistica. Il Regolamento edilizio indica gli ulteriori tipi di intervento per i quali si ritiene obbligatorio il certificato d'uso.

3. Il Comune ha l'obbligo di rilasciare il certificato d'uso sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.

4. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni della normativa e degli strumenti urbanistici vigenti.

5. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso è obbligatoria, trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, la domanda di intervento potrà essere comunque presentata.

Art. 8

Parere preventivo

1. I soggetti che hanno titolo al rilascio della concessione e della autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda possono richiedere al Sindaco un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

2. Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza e la localizzazione dell'opera stessa.

3. Nel Regolamento edilizio sono definite le modalità di redazione del progetto preliminare e gli elaborati da cui deve essere composto e vanno altresì indicati i tipi di opere edilizie per le quali sia raccomandata la redazione di un progetto preliminare.

4. Il parere preventivo è rilasciato dal Sindaco su conforme parere della Commissione edilizia. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare sugli aspetti indicati al comma 2, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo.

5. Il parere è rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta.

Art. 9

Scheda tecnica descrittiva

1. Ogni unità immobiliare è dotata di una "scheda tecnica descrittiva" nella quale sono riportati i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati, i dati metrici e dimensionali, nonché gli estremi di ogni provvedimento di competenza

dell'Amministrazione comunale afferente l'unità stessa. In particolare per le unità immobiliari destinate ad attività industriali la "scheda tecnica descrittiva" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico - sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.

2. La scheda tecnica deve altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate.

3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia di cui all'articolo 10.

4. La scheda, predisposta e gestita secondo schemi, modalità e forme definite dal Regolamento edilizio, è compilata ed aggiornata, anche per gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale, a cura di tecnici abilitati incaricati dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.

5. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costruzione su di essa di diritti reali di godimento.

6. I dati contenuti nella scheda sono definiti tenendo conto anche della necessità di porre la base di un'anagrafe qualitativa del patrimonio edilizio, come parte di un più ampio sistema informativo territoriale.

7. Sulla scheda il Comune svolge le opportune verifiche formali.

Art. 10

Certificato di conformità edilizia

1. Il certificato di conformità edilizia attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il medesimo certificato vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'art. 221 del TU delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265.

3. Il certificato di conformità edilizia è rilasciato dal Sindaco agli aventi titolo entro sessanta giorni dalla comunicazione della fine dei lavori e dalla presentazione della documentazione prevista dal Regolamento edilizio comunale e comunque della scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 9, dopo l'espletamento da parte del Comune delle verifiche previste dal Regolamento edilizio comunale, con particolare menzione della corrispondenza dell'opera alle norme igieniche di interesse edilizio.

Art. 11

Prescrizioni tecniche

1. Le opere edilizie devono rispondere:

- a) a prescrizioni non riconducibili a parametri oggettivi e misurabili, relative alla qualità formale e compositiva dell'opera e al suo inserimento nel contesto urbano ed ambientale, di cui all'art. 12;
- b) a requisiti esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori, di cui all'art. 13.

Art. 12

Prescrizioni relative alla qualità formale e compositiva dell'opera edilizia

1. La qualità formale e compositiva dell'opera è verificata, con le modalità definite nel Regolamento edilizio comunale, dalla Commissione edilizia in relazione alla propria dichiarazione di indirizzi, di cui all'art. 15.

2. Allo stesso modo la Commissione edilizia valuta l'inserimento dell'opera nel contesto urbano ed ambientale, tenendo conto delle prescrizioni contenute in programmi o piani riguardanti ad esempio il colore, l'arredo urbano ed il verde, ove previsti dal regolamento edilizio comunale.

Art. 13

Requisiti tecnici delle opere edilizie

1. Il Regolamento edilizio comunale definisce i contenuti tecnici dei requisiti di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 11, con le modalità prescritte dal presente articolo.

2. Per la formulazione dei contenuti tecnici dei requisiti del Regolamento edilizio il Comune deve attenersi all'elenco di requisiti contenuto nell'allegato della presente legge, che costituisce parte integrante della stessa. Tale elenco riporta una suddivisione dei requisiti in tre fasce:

- a) requisiti cogenti generali: sono requisiti obbligatori su tutto il territorio regionale, in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti. In quanto tali devono essere tutti compresi nei Regolamenti edilizi comunali;
- b) requisiti cogenti particolari: sono requisiti che possono essere resi obbligatori dalle Amministrazioni comunali assumendo pertanto la medesima forza dei requisiti cogenti generali - in funzione delle diverse realtà locali; in caso contrario saranno considerati allo stesso modo dei requisiti del seguente gruppo c);
- c) requisiti raccomandati: sono requisiti tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie. Le singole Amministrazioni comunali decideranno, in funzione delle diverse realtà locali, il loro inserimento nel Regolamento edilizio, ma sempre e comunque con valore di raccomandazione.

3. I requisiti indicati dal Regolamento edilizio comunale devono quindi essere suddivisi in due fasce in funzione del loro livello di coerenza:

- a) requisiti cogenti, corrispondenti ai requisiti minimi fondamentali di cui deve essere garantito il soddisfacimento;
 b) requisiti raccomandati ai fini del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie.

4. Il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni e dei certificati di conformità edilizia e della relativa dichiarazione di abitabilità o usuabilità di cui all'art. 221 del TU leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265 è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio comunale e non può essere subordinato al controllo dei requisiti inerenti all'esercizio in concreto delle attività insediabili. Per gli insediamenti destinati ad attività industriali e ad altre eventuali attività produttive, caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, attività da definirsi con direttiva del Consiglio regionale, è altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo di cui alla lettera h) dell'art. 19 della LR 4 maggio 1982, n. 19, così come sostituita dall'art. 18 della presente legge.

5. I requisiti contenuti nel Regolamento edilizio comunale devono essere espressi in termini prestazionali e non devono essere vincolari a soluzioni tecniche, metriche e formali precostituite.

6. Nell'ambito del Regolamento edilizio comunale la formulazione dei singoli requisiti deve quindi comprendere:

- a) la definizione del requisito, in riferimento alle esigenze da soddisfare, e l'indicazione del suo ambito di applicazione (cioè delle parti dell'opera edilizia interessate al requisito stesso); quanto indicato deve essere ritenuto valido qualunque sia la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento edilizio;
 b) la specifica (o le specifiche) di prestazione: la specifica di prestazione può fare riferimento al soddisfacimento della normativa vigente in materia, qualora esistente, o, in mancanza di essa, essere vincolata in livelli di prestazione attesi e metodi di verifica. La specifica di prestazione può essere indicata come valida qualunque sia la destinazione dell'immobile oggetto di intervento edilizio, oppure essere realazionata ad una particolare destinazione: nel caso in cui una particolare destinazione non sia espressamente indicata nell'articolazione della specifica di prestazione, è compito del progettista identificare e dichiarare i livelli di soddisfacimento attesi ed i relativi metodi di verifica, in relazione ad indicazioni di autorità competenti o in relazione agli specifici obiettivi di progettazione assunti.

7. Per i requisiti cogenti il Regolamento edilizio comunale deve contenere una formulazione completa del livello minimo di soddisfacimento richiesto e dei metodi di verifica, i quali devono essere basati su criteri, strumentazioni, misurazioni ed apparecchiature conosciuti e disponibili.

8. Le modalità di controllo dei singoli requisiti indicati dal Regolamento edilizio comunale devono essere tese alla verifica del loro soddisfacimento – in riferimento ai livelli di prestazione richiesti – in condizioni d'uso effettivo dell'opera edilizia (controllo finale in opera). In alcuni casi, ed in particolare qualora non sia ancora disponibile una procedura di prova in opera sufficientemente attendibile, la specifica di prestazione può prevedere il soddisfacimento del requisito tramite:

- a) certificazione di qualità di materiali e componenti, effettuata secondo le modalità previste dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia;
 b) l'uso di metodi di calcolo o di modelli di simulazione matematica consolidati e riconosciuti per l'effettuazione di verifiche indirette.

9. La predisposizione dei contenuti tecnici del Regolamento edilizio sulla base di quanto prescritto dal presente articolo, è compito della singola Amministrazione comunale, avvalendosi delle indicazioni tecniche contenute nello schema di regolamento edilizio tipo di cui all'art. 2.

Art. 14

Modalità di controllo

1. Ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da tecnico abilitato e che le previsioni di progetto corrispondano a quanto previsto nel certificato d'uso e nel Regolamento edilizio per quel tipo di opera.

2. Le dichiarazioni di cui al comma 1 sono rese anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale.

3. La verifica degli uffici comunali non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

4. Sempre ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione, la Commissione edilizia svolge, nei casi indicati dal Regolamento edilizio, le verifiche di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 11.

5. I controlli sull'opera eseguita sono finalizzati alla sola verifica della rispondenza della stessa al progetto approvato.

6. Al termine dei lavori, i professionisti incaricati dichiarano, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti dal Regolamento edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate.

7. A tal fine il regolamento edilizio indica modalità e forme per la redazione di dette attestazioni e gli elaborati da presentare unitamente ad esse ed alla scheda tecnica descrittiva.

8. I controlli da effettuare sulle opere eseguite, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e della relativa dichiarazione di abitabilità o usabilità, devono svolgersi entro il termine dei sessanta giorni previsto per il

rilascio di detto certificato.

9. A tale fine i controlli sono effettuati con le seguenti modalità:

a) la verifica di tutte le opere realizzate;
 b) la verifica a campione, condotta dai soggetti indicati al comma 10 del presente articolo, di un limitato numero di opere, previa deliberazione da parte del Consiglio comunale circa i metodi di scelta dei campioni medesimi ed i periodi di applicazione di detta metodologia. Tale procedura, da utilizzarsi in relazione a particolari esigenze dell'Amministrazione comunale, comporta che il certificato di conformità, per le opere non sottoposte a verifica a campione, sia rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato.

10. Ai controlli di cui al comma 9 provvede il Sindaco, avvalendosi degli uffici competenti o in subordine di tecnici, compresi in un elenco la cui disciplina è affidata ad apposita delibera del Consiglio comunale, sentiti gli ordini professionali.

Art. 15

Commissione edilizia comunale

1. La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio. Essa esprime pareri in tutti i casi previsti da leggi o dal Regolamento edilizio comunale.

2. Il Regolamento edilizio comunale disciplina la composizione, il funzionamento, le articolazioni e le integrazioni della Commissione edilizia sulla base dei principi indicati nel presente articolo, fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi vigenti, riguardanti le integrazioni della Commissione edilizia comunale in materia di zone agricole e di bellezze naturali.

3. La nomina della Commissione edilizia è di competenza del Consiglio comunale. Essa è presieduta dal Sindaco o da un Assessore da questi delegato ed è composta da un numero di membri, non inferiore a cinque e non superiore a dodici, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, nonché da esperti in urbanistica, arte, storia e in tutela dell'ambiente.

4. Non possono far parte della Commissione edilizia i rappresentanti di organi o istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sull'opera in esame.

5. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

6. Nel settore edilizio la Commissione edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali, solo in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

7. A tal fine, all'atto del suo insediamento, la Commissione edilizia formula in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi" i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale.

8. Al termine del proprio mandato la Commissione edilizia deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.

9. Il Regolamento edilizio comunale disciplina le modalità per la redazione della dichiarazione di indirizzi e del rapporto consuntivo.

Art. 16

Adeguamento ed approvazione del Regolamento edilizio comunale

1. Il Regolamento edilizio comunale è approvato dal Consiglio comunale in conformità alle disposizioni della presente legge, sentita la Commissione edilizia. Copia del Regolamento approvato è trasmesso entro dieci giorni alla Giunta regionale che può chiederne il riesame entro sessanta giorni.

2. I Comuni devono adeguare il proprio Regolamento edilizio alle disposizioni contenute nella presente legge entro un anno dall'entrata in vigore della medesima.

3. Nel caso di inutile decorrenza del termine di cui al comma 2, la Giunta regionale provvede alla nomina di un commissario ad acta per l'adempimento in via sostitutiva dell'obbligo di adeguamento, previa diffida ad adempiere entro un termine non superiore a novanta giorni, intimata dal Presidente della Giunta regionale.

4. Il Regolamento edilizio comunale è sottoposto a variante entro il termine di 180 giorni ogniqualvolta sia necessario ai fini del suo adeguamento a leggi o ad atti aventi forza di legge nazionali, ovvero a leggi ed a prescrizioni amministrative regionali. Ogni modifica del regolamento edilizio comporta l'obbligo della sua completa ristestura in forma di testo coordinato.

Titolo III

DISPOSIZIONI FINANZIARIE E FINALI

Art. 17

Copertura finanziaria

1. Agli oneri derivanti da quanto previsto dall'art. 3 della presente legge la Regione Emilia - Romagna fa fronte con l'istituzione di un apposito capitolo nella parte spesa del bilancio regionale che verrà dotato della necessaria disponibilità in sede di approvazione della legge annuale di bilancio, a norma di quanto disposto dal primo comma

dell'art. 11 della LR 6 luglio 1977, n. 31.

Art. 18

Abrogazione e modifica di precedenti disposizioni

1. Gli articoli 50, 60 e 62 della LR 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni sono abrogati.
2. La lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L. R. 4 maggio 1982, n. 19, è sostituita con la seguente:
"h) l'esame preventivo, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale, dei piani regolatori e degli altri strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi dei progetti di insediamenti industriali, di ristrutturazione, modifica o ampliamento degli stessi, al fine di accertare la compatibilità con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori, secondo le modalità previste dall'art. 9, primo comma, della LR 22 ottobre 1979, n. 33, nonché la vigilanza sulle condizioni igieniche degli edifici e dell'abitato. Tale esame deve essere effettuato nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione dell'atto: trascorsi i quali si intende espressa una valutazione positiva. ".

TITOLO DEDOTTO