



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Progetto di legge

"REVISIONE DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE"

CAPO I

SEZIONE I

Articolo 1

1. La presente legge è volta ad attuare una revisione della Legge 19 luglio 1995 n.87 "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" al fine di superare, nelle more della definizione di un intervento di riorganizzazione sistematica e riforma della materia, incertezze e distorsioni applicative riscontrate nel periodo di vigenza della legge precitata.

Articolo 2

1. L'articolo 19, comma 4° della Legge n.87/1995 è sostituito dai seguenti commi:

"4°- In caso di decadenza della procedura espropriativa, l'espropriato può chiedere che sia disposta dal Consiglio Grande e Generale la retrocessione del bene ed il pagamento di una somma a titolo di indennità di occupazione temporanea ed eventualmente di danno permanente.

5°- Qualora intenda esercitare la facoltà di cui al comma 4°, l'espropriato è tenuto a presentare apposita domanda alla Commissione per le Politiche Territoriali (CPT) la quale, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunica all'espropriato medesimo l'indennità spettante allo stesso, come definita dalla Commissione di cui all'articolo 18, comma 7°. L'indennità prevista al precedente periodo è riconosciuta in sostituzione dell'indennità di espropriazione che, se ritirata dall'espropriato, deve essere dallo stesso restituita e, se non ritirata, rientra nella disponibilità dell'Amministrazione espropriante.

6°- Entro i tre mesi successivi al ricevimento della predetta comunicazione, l'espropriato che intenda accettare la retrocessione nei termini definiti dalla CPT, invia alla CPT medesima atto scritto di accettazione a seguito del quale la competente Segreteria di Stato sottopone la pratica al Consiglio Grande e Generale per l'autorizzazione di competenza.

7°- Nel caso in cui l'espropriato non intenda accettare la retrocessione nei termini proposti dalla CPT, lo stesso potrà proporre azione avanti al Commissario della Legge che definirà la causa con procedura sommaria.

8°- A seguito della definizione, in via stragiudiziale o giudiziale, dei termini e condizioni della retrocessione, la Segreteria di Stato competente promuove l'adozione, da parte del Congresso di Stato, di delibera di retrocessione che diviene esecutiva dalla data di notifica effettuata ai proprietari a mezzo del Tribunale Unico secondo le vigenti norme in materia di notificazione degli atti civili.

9°- La delibera di retrocessione è registrata e trascritta a cura e spese del promotore della procedura espropriativa e costituisce titolo per la voltura catastale."



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Articolo 3

1. L'articolo 21 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 21

Indennità

1°- I proprietari dei beni da espropriare od occupare, qualora accettino l'indennità entro trenta giorni dal ricevimento della raccomandata di cui all'articolo 18, comma 9°, hanno diritto ad un premio pari al 20% dell'indennità; nel caso in cui il bene immobile da espropriare sia un terreno che, in base agli strumenti urbanistici vigenti, abbia destinazione agricola e sia coltivato dal proprietario coltivatore diretto, all'accettazione dell'indennità entro il predetto termine consegue, invece, un premio pari al 30% dell'indennità.

2°- Trascorso inutilmente il termine di cui al primo comma, l'indennità si intende rifiutata.

3°- L'accettazione è formulata per iscritto ed è sottoscritta dal proprietario o, nel caso di proprietà indivisa, da tutti i comproprietari che hanno facoltà di nominare, a tal fine, un rappresentante. L'accettazione è comunicata entro il termine di cui al primo comma alla Commissione per le Politiche Territoriali, presso la segreteria della stessa, e la Commissione medesima provvede a formare l'elenco dei proprietari che hanno accettato l'indennità e di quelli che non l'hanno accettata ai fini del deposito delle somme di cui al comma 4° e dell'adozione della delibera di espropriazione o di occupazione temporanea di cui al comma 6°.

4°- Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 1°, l'Amministrazione espropriante od occupante provvede al deposito dell'indennità e, ove previsti, dei relativi premi presso la Banca Centrale della Repubblica di San Marino ad immediata ed incondizionata disposizione dei proprietari dei beni da espropriare od occupare. Qualora il deposito delle somme avvenga successivamente al termine di cui al periodo precedente, sono dovuti al proprietario del bene o diritto espropriato od occupato che abbia accettato l'indennità ai sensi del primo comma, gli interessi in misura pari a quella del tasso legale.

5°- L'atto di accettazione di cui al comma 3° o il deposito delle somme di cui al comma 4° costituiscono automaticamente titolo per l'occupazione dei beni e per l'inizio di eventuali opere.

6°- Nei sessanta giorni successivi alla legittimazione, da parte dei competenti organi, della delibera di autorizzazione al deposito delle somme di cui al comma 4°, il Congresso di Stato, a seguito dell'effettuazione degli eventuali frazionamenti od opera dell'Ufficio Tecnico del Catasto, adotta delibera di espropriazione o di occupazione temporanea."

Articolo 4

1. Gli articoli 19, comma 4°, 23, 24, 25, 26, 35 e 38 della Legge n.87/1995 sono abrogati.

Articolo 5

1. La rubrica dell'articolo 34 della legge n.87/1995 è così modificata: "*indennità di occupazione*".



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

2. L'espressione "indennità di occupazione d'urgenza" di cui all'articolo 34, comma 1° della Legge n.87/1995 è sostituita da "indennità di occupazione".

Articolo 6

1. L'articolo 36 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 36

Esecutività della delibera di espropriazione o occupazione e trasferimento dei beni

1°- La delibera di espropriazione o di occupazione diviene esecutiva dalla data di avvenuta notifica della stessa ai proprietari dei beni da espropriare od occupare e da tale data la proprietà ed il possesso dei beni assoggettati ad espropriazione ed il possesso dei beni assoggettati ad occupazione sono trasferiti all'espropriante od occupante.

2°- La notifica della delibera avviene a mezzo del Tribunale Unico secondo le vigenti norme sulla notificazione degli atti civili."

Articolo 7

1. L'articolo 37 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 37

Opposizione alla delibera di espropriazione o occupazione

1°- I proprietari dei beni espropriati o occupati che non abbiano accettato l'indennità nel termine di cui all'articolo 21, comma 1°, nei trenta giorni successivi alla notifica di cui all'articolo 36, comma 2°, possono proporre, avanti il Commissario della Legge, azione giudiziaria da definirsi con procedura sommaria contro l'indennità stabilita dalla Commissione di cui all'articolo 18, comma 7°.

2°- Il Commissario della Legge, nell'ambito della causa di cui al comma 1°, nomina uno o più periti per determinare, nel rispetto dei criteri di stima stabiliti dalla presente legge, l'indennità spettante ai proprietari dei beni da espropriare od occupare. Il decreto di nomina dei periti fissa il termine entro il quale gli stessi sono tenuti a produrre relazione di stima analitica contenente una puntuale elencazione e giustificazione dei criteri di stima seguiti nonché le osservazioni e riserve formulate dai consulenti di parte.

3°- Le operazioni peritali avvengono nel rispetto del principio del contraddittorio fra soggetti espropriati od occupati e promotore della procedura i quali hanno diritto di nominare propri periti e di produrre perizie di parte.

4°- In tutti i gradi di giudizio, l'azione non è soggetta al deposito di cui all'articolo 1 della Legge 25 luglio 2003 n.99 e successive modificazioni.

5°- Le spese giudiziarie sono così ripartite fra le parti:

a) quando il valore dei beni da espropriare od occupare determinato in sentenza riesca inferiore all'indennità offerta e depositata, le spese sono integralmente a carico del proprietario del bene il quale è, altresì, condannato a restituire la differenza fra l'indennità ritirata e quella stabilita in sentenza;



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

b) quando il valore dei beni da espropriare od occupare determinato in sentenza riesca maggiore all'indennità ma inferiore alla somma dell'indennità e del relativo premio che il proprietario avrebbe potuto conseguire ai sensi dell'articolo 21, comma 1°, le spese sono divise fra promotore della procedura di esproprio o di occupazione e proprietari dei beni nella proporzione stabilita dal Commissario della Legge. Il promotore dell'espropriazione o occupazione è, altresì, condannato a versare al proprietario l'indennità supplementare risultante dalla sentenza definitiva;

c) quando il valore dei beni da espropriare od occupare determinato in sentenza riesca superiore alla somma dell'indennità o del relativo premio, le spese sono a carico del promotore dell'espropriazione o occupazione il quale è, altresì, condannato a versare al proprietario l'indennità supplementare risultante dalla sentenza definitiva.

6°- Trascorso il termine di cui al comma 1° senza che sia stata proposta la superiore azione giudiziaria, l'indennità è definitivamente stabilita nella somma risultante nella delibera di espropriazione o occupazione."

Articolo 8

1. La rubrica dell'articolo 40 della Legge n.87/1995 è così sostituita:

"Trascrizione della delibera di espropriazione e spese relative alle procedure"

2. L'espressione "decreto di espropriazione" di cui all'articolo 40, comma 1° della Legge n.87/1995 è sostituita da "delibera di espropriazione".

Articolo 9

1. L'articolo 41, commi 1° e 2° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"1°- Un estratto della delibera di espropriazione od occupazione è pubblicato ad valvas palatii e nelle Case dei Castelli in cui sono situati i beni espropriati od occupati.

2°- Entro trenta giorni da tale pubblicazione e nei modi indicati all'articolo 37, coloro che hanno ragioni da esperire sull'indennità possono farle valere ed i creditori che ne hanno diritto possono proporre l'azione di cui al predetto articolo 37, surrogandosi al debitore il cui bene è stato espropriato od occupato."

Articolo 10

1. A seguito dell'articolo 41 è aggiunto il seguente articolo:

"Art.41bis

Retrocessione dei beni a seguito della realizzazione dell'opera di pubblica utilità

1°- Quando sia stata realizzata l'opera di pubblica utilità per la quale è stata ultimata la procedura espropriativa, l'espropriato può presentare domanda per la retrocessione dei beni che non siano serviti all'esecuzione dell'opera di pubblica utilità. A tal fine l'espropriato presenta apposita domanda alla Commissione per le Politiche Territoriali (CPT) la quale, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunica all'espropriato i beni che possono essere ritrasferiti nonché il relativo corrispettivo.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

2° - Il corrispettivo della retrocessione è determinato dalla Commissione di cui all'articolo 18, comma 7° della Legge 19 luglio 1995 n.87 sulla base dei criteri applicati per la determinazione dell'indennità di espropriazione e con riguardo al momento del ritrasferimento.

3° - Entro i tre mesi successivi al ricevimento della comunicazione di cui al comma 1, l'espropriato che intenda accettare la retrocessione nei termini definiti dalla CPT, invia alla CPT medesima atto scritto di accettazione a seguito del quale la competente Segreteria di Stato sottopone la pratica al Consiglio Grande e Generale per l'autorizzazione di competenza.

4° - A pena di decadenza della retrocessione, l'espropriato è tenuto a versare il corrispettivo dovuto entro i trenta giorni successivi all'autorizzazione del Consiglio Grande e Generale di cui al comma 3.

5° - A seguito del frazionamento dei beni interessati dalla parziale retrocessione effettuato a cura dell'Ufficio Tecnico del Catasto e del versamento del corrispettivo, l'espropriato promuove la stipula dell'atto di retrocessione assumendosi le spese di bollo, registrazione, trascrizione e voltura catastale.

SEZIONE II

Articolo 11

1. L'articolo 42 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.42

Occupazione d'urgenza

"1° - In caso di frane, di rotture di argini, di crollo di ponti e in tutti gli altri casi di forza maggiore e di urgenza assoluta il Capo del Servizio di Protezione Civile, con apposita ordinanza, autorizza l'immediata occupazione dei beni necessari alla realizzazione delle opere funzionali a porre rimedio allo stato di emergenza. L'ordinanza, che è opportunamente portata a conoscenza dei soggetti interessati e dei competenti uffici pubblici, stabilisce il termine massimo per cui l'occupazione temporanea d'urgenza e può essere protratta entro i limiti temporali di cui all'articolo 15, comma 2°.

2° - Nei casi di cui al comma 1°, i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Catasto debbono provvedere nel più breve tempo all'accertamento dello stato di consistenza dei beni occupati redigendone apposito verbale con le modalità prescritte dall'articolo 20.

3° - L'avviso di cui all'articolo 20, comma 2° deve essere dato almeno ventiquattro ore prima di quello fissato per l'accertamento.

4° - L'ordinanza che autorizza l'occupazione perde efficacia ove l'occupazione non segua nel termine di tre mesi dalla sua emanazione

5° - L'indennità di occupazione d'urgenza è determinata dalla Commissione di cui all'articolo 18, comma 7° secondo quanto previsto dall'articolo 34."

SEZIONE III

Articolo 12

1. L'articolo 44, commi 1° e 2° della Legge n.87/1995 è così sostituito:



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

"1°- Lo Stato, al fine di acquisire beni immobili o diritti relativi ad immobili necessari a realizzare opere ed attrezzature di interesse pubblico, può preliminarmente avviare una trattativa con il proprietario dei beni e diritti anzidetti al fine di convenire modalità di acquisizione od utilizzazione degli stessi, proponendo un corrispettivo in danaro oppure definendo, secondo le norme previste dalla Legge 21 gennaio 2004 n.6, una permuta parziale o totale di altro bene o diritto.

2°- Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Catasto determina, secondo i principi ed i criteri di cui alla Legge 21 gennaio 2004 n.6, il valore del bene o diritto da acquisire e, nel caso di permuta, il valore del bene immobile o diritto relativo ad immobile proposto dallo Stato."

Articolo 13

1. Dopo l'articolo 44 della Legge n.87/1995 è aggiunta una nuova Sezione VIIbis del Capo II, in cui è inserito l'articolo 45 della legge medesima, rubricata "Convenzionamento attuativo degli strumenti urbanistici".

Articolo 14

1. L'articolo 45, comma 1° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"1°- L'attività di convenzionamento prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e non rientrante nei casi di cui all'articolo 44 è di competenza del Congresso di Stato ed è esercitata in conformità ai parametri stabiliti dalla Commissione per le Politiche Territoriali negli schemi di convenzione di cui al precedente articolo 11, commi 7°, lettera n), 8° e 9°."

2. All'articolo 45 della Legge n.87/1995 sono aggiunti i seguenti commi:

"9°- Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 166, comma 1°, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal convenzionamento, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo quantificato esclusivamente in relazione alle prestazioni effettuate dal privato convenzionante ai sensi dei commi precedenti. In ogni caso, qualora intenda avvalersi del superiore potere, l'Amministrazione, prima di disporre il recesso, assegna al convenzionato un termine di un anno entro il quale quest'ultimo ha facoltà di avviare i lavori relativi alle opere oggetto di convenzionamento.

10°- Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del convenzionamento sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

11°- L'acquisizione da parte dell'Ecc.ma Camera dei beni immobili ceduti dai privati ai fini del riconoscimento del diritto di edificare a mente dei superiori commi, avviene mediante delibera di acquisizione del Congresso di Stato adottata a seguito dell'effettuazione degli eventuali frazionamenti ad opera dell'Ufficio Tecnico del Catasto e soggetta, ai fini della registrazione, della trascrizione e della voltura, alle disposizioni di cui all'articolo 40."

Articolo 15

1. Al termine del primo periodo del comma 4° dell'articolo 48 della Legge 19 n.87/1995 dopo la parola



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

"ordinaria" è aggiunta la seguente espressione "che definisce la causa con procedura sommaria".

SEZIONE IV

Articolo 16

1. All'elenco di cui all'articolo 96, comma 1° della Legge n.87/1995 sono aggiunti i seguenti numeri:

"14) le centrali di produzione di energia, gli impianti fotovoltaici in zone classificate dal Piano Regolatore Generale quali "Zona E";

15) gli inceneritori e termoconvettori;

16) gli impianti radiobase e antenne;

16) le infrastrutture viarie minori, sportive, parchi gioco;

2. A seguito dell'articolo 96, comma 1° della Legge n.87/1995, come modificato dal precedente comma 1, è aggiunto il seguente comma:

"2°- L'elenco delle opere sottoposte alla V.I.A., a mente del precedente comma 1°, potrà essere modificato mediante decreto delegato assunto previo parere vincolante del Comitato Tecnico Scientifico di cui all'articolo 19 della Legge 16 novembre 1996 n. 126."

SEZIONE V

Articolo 17

1. L'articolo 102 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.102

Estetica delle costruzioni e obbligo di manutenzione degli edifici esistenti

1°- L'aspetto esterno delle costruzioni di qualsiasi natura deve rispondere a requisiti di ordine e di decoro, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee e dei volumi quanto ai materiali impiegati. Nelle nuove costruzioni l'impianto antenna TV deve essere centralizzato.

2°- I proprietari dei fabbricati sono obbligati a mantenere in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza i prospetti e i fronti interni riguardo agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi ed alle vernici nonché a togliere, nel più breve tempo, qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia fatto anche da altri.

3°- Nel caso in cui il proprietario del fabbricato non ottemperi all'obbligo di cui al comma 2°, il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio, diffida il proprietario ad effettuare le riparazioni e gli interventi necessari a mantenere le condizioni di decoro e sicurezza nel termine di 90 giorni.

4°- Qualora il proprietario non ottemperi alla diffida di cui al comma 3° o alle prescrizioni dettate dall'Ufficio Urbanistica ai sensi dell'articolo 103, comma 3°, il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio applica una sanzione pecuniaria amministrativa da € 1.000,00 a € 3.000,00 in relazione alla quale può essere esercitata la facoltà di oblazione volontaria, nel rispetto dei termini di cui agli articoli 33, comma primo, lettera a) e 34, comma primo, primo periodo della Legge 28 giugno 1989 n.68,



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

mediante il pagamento della metà della sanzione irrogata.

5°- Nel caso in cui in esito a successivi accertamenti, da effettuarsi con periodicità trimestrale, sia verificata la perdurante mancata ottemperanza alla diffida o alla prescrizione predette, la sanzione è raddoppiata tanto nel minimo quanto nel massimo senza possibilità di esercizio della predetta facoltà di oblazione volontaria.

6°- Nella quantificazione delle sanzioni pecuniarie amministrative fra i limiti minimi e massimi previsti, il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio tiene conto della gravità della violazione desunta, in particolare, dalle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali dell'immobile interessato dalle violazioni."

Articolo 18

1.L'articolo 104 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.104

Verde esistente in zone edificabili

1°- Al fine di salvaguardare il patrimonio arboreo in aree edificabili si applicano le prescrizioni del presente articolo. Nel caso in cui, per realizzare costruzioni, occorra abbattere alberi ad alto fusto sottoposti a tutela ai sensi delle normative vigenti, ad esclusione degli esemplari di pregio di cui all'articolo 29 della Legge 16 novembre 1995 n. 126, che abbiano il tronco, misurato alla altezza di un metro dal colletto della pianta, di diametro non inferiore a 15 cm., l'abbattimento dovrà essere autorizzato nel contesto della concessione od autorizzazione relativa all'intervento edilizio secondo la seguente procedura:

a) il richiedente dovrà sottoscrivere atto d'obbligo registrato e trascritto accompagnato da una relazione tecnica, dagli elaborati grafici esplicativi degli abbattimenti e ripiantumazioni e dal parere favorevole dell'U.G.R.A.A.;

b) l'U.G.R.A.A. dovrà verificare che il progetto, oggetto di concessione o autorizzazione, contenga la compensazione degli alberi da abbattere che consiste nella messa a dimora di nuove alberature di specie tutelate che abbiano una circonferenza del tronco non inferiore a cm. 20 ed in numero di un albero ogni 15 cm. di diametro del tronco di quelli abbattuti;

c) le sistemazioni esterne dell'edificio e gli spazi a verde dovranno favorire la messa a dimora delle nuove piante. Qualora per motivi tecnici, morfologici e biologici, documentati dal richiedente, non sia possibile eseguire la piantumazione sull'area oggetto di concessione, la medesima dovrà essere effettuata su area di proprietà del richiedente ed in mancanza di questa, dell'Ecc.ma Camera previo parere dell'U.G.R.A.A.;

d) in riferimento all'atto d'obbligo di cui alla lettera a), il titolare del provvedimento autorizzativo, in sede di comunicazione di fine lavori, e comunque non oltre il termine di validità del titolo abilitativo, deve presentare fideiussione bancaria in favore dell'Ecc.ma Camera, per un importo di € 500,00 a pianta, a garanzia dell'attecchimento, per la durata di anni tre, da depositare presso l'U.G.R.A.A..



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

e) il titolare del provvedimento autorizzativo, nei termini di cui alla precedente lettera d), deve presentare all'Ufficio Urbanistica, dichiarazione di avvenuta piantumazione rilasciata dall'U.G.R.A.A. e copia della fideiussione depositata.

2° - Per le opere edilizie di pubblica utilità o eseguite su proprietà dell'Ecc.ma Camera, si applicano i disposti di compensazione di cui al comma 1°, ad eccezione della sottoscrizione dell'atto d'obbligo e della relativa fideiussione bancaria."

Articolo 19

1. L'articolo 105 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.105

Numeri civici

1°- All'Ufficio Urbanistica compete la numerazione delle unità immobiliari o edilizie e la collocazione dei numeri civici sui muri esterni e recinzioni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

2°- I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

3°- Il proprietario dell'unità immobiliare o edilizia, non appena ultimata la costruzione o, comunque, prima che possano essere immesse persone o iniziate attività al suo interno, deve richiedere all'Ufficio Urbanistica l'apposizione delle targhe di numerazione civica assumendosene l'onere finanziario. L'Ufficio Urbanistica provvede alla collocazione dei numeri civici a mente del comma 1° prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed abitabilità.

4°- In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare all'Ufficio Urbanistica i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

5°- In caso di modifica della numerazione civica per causa non imputabile al proprietario, l'aggiornamento dei dati presso l'Ufficio di Stato Civile nonché dei documenti in cui sia indicata la numerazione civica è effettuato in esenzione da qualsiasi onere, diritto, imposta e tassa, su presentazione, da parte del richiedente, di attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica.

6° - In caso di inottemperanza agli obblighi di cui ai commi 2°, 3° e 4°, l'Ufficio Urbanistica applica sanzione pecuniaria pari ad € 250,00."

SEZIONE VI

Articolo 20

L'articolo 111 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 111

Esposizione straordinaria

1°- L'esposizione straordinaria non può avere superficie superiore ad 1/8 della facciata. Nel caso di più attività insediate, l'esposizione straordinaria di ciascuna attività non può avere superficie superiore a



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

mq. 6 oppure ad 1/8 della porzione di facciata relativa all'unità immobiliare sede dell'attività pubblicizzata.

2°- La superficie utilizzata per il computo della superficie dell'esposizione è quella della facciata o porzione di facciata in corrispondenza della quale è effettuata l'esposizione medesima.

3°- La superficie massima di esposizione straordinaria consentita per i chioschi è di mq.10.

4°- Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle attività ubicate nelle zone urbanistiche classificate dal Piano Regolatore Generale quali Zone A1 e A2 e nelle Vie di interesse turistico di cui all'articolo 123 all'interno delle quali le esposizioni pubblicitarie sono disciplinate dai progetti di cui all'articolo 129, comma 2°, lettera a)."

Articolo 21

1. L'articolo 115 della Legge n.87/1995 è abrogato.

Articolo 22

L'articolo 117, comma 1° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"1°- Per gli edifici con più attività insediate, centri uffici e simili è ammessa, previa rinuncia di tutte le attività ad avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 111 della presente legge ed in alternativa alle prescrizioni ivi dettate, l'installazione di insegne nel rispetto dei seguenti parametri alternativi:

a) n.1 insegna per ciascuna facciata avente superficie non superiore ad 1/8 della superficie della facciata in aderenza alla quale si intende applicare l'insegna e n.2 composizioni segnaletiche bifacciali aventi altezza da terra massima di 2,70 ml. e larghezza massima di 1,00 ml.;

b) un unico assieme segnaletico bifacciale avente altezza da terra massima di 2,70 ml. e larghezza massima di 2,00 ml.;

c) esclusivamente per i centri commerciali, n.1 insegna per ciascuna facciata avente superficie non superiore ad 1/8 della superficie della facciata in aderenza alla quale si intende applicare l'insegna e un unico assieme segnaletico bifacciale avente altezza da terra massima di 2,70 ml. e larghezza massima di 2,00 ml."

SEZIONE VII

Articolo 23

1. Le definizioni di unità immobiliare e di edificio di cui di cui all'articolo 138, comma 1° della Legge n.87/1995 sono così sostituite:

"- unità immobiliare (Ui): si intende la minima entità edilizia costituita da una o più unità ambientali funzionalmente connesse fra loro con o senza area di pertinenza che, in base a criteri di ordinarietà, abbia le seguenti caratteristiche cumulative:

1) sia suscettibile di autonomo godimento;

2) sia censibile autonomamente a catasto;



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

3) presenti potenzialità di autosufficienza funzionale tali da consentirle di assolvere autonomamente alle funzioni urbanistiche principali come individuate all'articolo 183, comma 3°;

- unità edilizia (Ue): si intende l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze, contenente una o più unità immobiliari funzionalmente connesse fra loro, che si configuri, dal punto di vista storico, spaziale, distributivo e statico come edificio a sé stante. Nel caso di più edifici costruiti in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma da terra a tetto rispetto a quelle contigue dà luogo ad una Ue. Sono pertinenze della Ue gli immobili che, pur autonomamente individuabili ed eventualmente staccati dall'edificio principale, non svolgono una funzione indipendente, ma sono in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio."

SEZIONE VIII

Articolo 24

1. All'articolo 157, comma 1°, lettera c) della Legge n.87/1995 l'espressione "sopraelevazione, demolizione con ricostruzione totale o parziale" è soppressa.

2. All'elenco di cui all'articolo 157, comma 1° della Legge n.87/1995 è aggiunta la seguente lettera:
"o) interventi di ristrutturazione urbanistica."

3. Fermo restando il rispetto delle definizioni generali delle opere soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione di cui rispettivamente agli articoli 157, comma 1°, primo periodo, 158, comma 1° e 159, comma 1° della Legge 19 luglio 1995 n.87, le elencazioni esemplificative di interventi edilizi contenute negli articoli 157, comma 1°, secondo periodo, 158, comma 2° e 159 possono essere modificate od integrate con il Regolamento di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c) della Legge 3 ottobre 2007 n.107 mediante il quale potranno essere, altresì, introdotte definizioni aggiuntive a quelle contenute nell'articolo 138 della Legge n.87/1995 come modificato dal precedente articolo 20.

Articolo 25

1. A seguito del primo periodo del comma 1° dell'articolo 160 della Legge n.87/1995 è aggiunto il seguente periodo:

"Qualora sia necessaria l'esecuzione di opere provvisoriale, nel caso di dissesto strutturale e/o idrogeologico la comunicazione deve essere firmata da un tecnico strutturista e/o da un geologo, secondo le rispettive competenze, e deve rappresentare dettagliatamente lo stato di pericolo fornendo sintetica descrizione delle opere eseguite o da eseguire e contiene l'impegno a depositare regolare domanda entro il termine improrogabile di 30 giorni".

Articolo 26

1. L'articolo 162, commi 1° e 2° della Legge n.87/1995 è così sostituito:



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

"1°- La domanda di concessione od autorizzazione per eseguire lavori, redatta in carta legale è indirizzata all'Ufficio Urbanistica ed è sottoscritta dal progettista e dal proprietario o concessionario o titolare del diritto di superficie sull'immobile oppure da chi abbia titolo per richiedere il titolo autorizzativo. Il rilascio del titolo autorizzativo, anche se in sanatoria, non comporta, comunque, limitazione o pregiudizio ai diritti dei terzi.

2°- Nella domanda sono indicati:

a) nel caso in cui il richiedente si avvalga della procedura di cui all'articolo 163, comma 2°, l'attestazione di conformità del progetto a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti sottoscritta dal progettista. La presentazione di attestazioni di conformità non veritiere da parte del progettista è punita a mente dell'articolo 297 del Codice Penale e comporta l'applicazione di sanzioni disciplinari da parte del competente Collegio o Ordine professionale; al fine della comminazione delle predette sanzioni, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica presenta denuncia al Tribunale Unico e dà comunicazione al competente Collegio o Ordine professionale per l'avvio dell'azione disciplinare;

b) l'elezione di domicilio in territorio sammarinese da parte del richiedente per tutti gli atti relativi al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia ed alla esecuzione dei lavori;

c) l'esatta ed univoca indicazione della modalità di intervento edilizio per la quale si richiede la concessione o l'autorizzazione edilizia il cui rilascio, indipendentemente da quanto rappresentato negli elaborati progettuali, abilita il richiedente esclusivamente all'esecuzione dell'intervento costituente oggetto della concessione o autorizzazione medesima;

d) dichiarazione del progettista strutturale che attesti che il progetto è conforme alla normativa sulla progettazione strutturale."

Articolo 27

1. L'alinea dell'articolo 163, comma 1° della Legge n.87/1995 è così sostituita:

"1°- Il procedimento di formazione della concessione edilizia relativa ad interventi per i quali non si applichino le disposizioni del comma 2° è il seguente:"

2. L'articolo 163, comma 2° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"2°- Il procedimento di formazione dell'autorizzazione edilizia, purché non relativa ad interventi soggetti a V.I.A. e ad interventi su edifici e manufatti con valore di monumento individuati dalla legge di cui all'articolo 197 o su edifici e manufatti ubicati all'interno di zone urbanistiche classificate dalla legge di Piano Regolatore Generale quali Zone A1, Zone A2 e Zone A3, è il seguente:

a) l'Ufficio Urbanistica, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della domanda, provvede esclusivamente a:

1) verificare la completezza della documentazione presentata;

2) accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi per cui è consentito il procedimento semplificato di cui al presente comma;



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

- b) ove la domanda venga riscontrata carente della documentazione prescritta, il termine di cui alla lettera a) inizia nuovamente a decorrere dal momento della presentazione della documentazione mancante;
- c) la decisione è adottata dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica mediante atto amministrativo ed è partecipata ai richiedenti, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi entro il predetto termine di trenta giorni decorrenti dalla presentazione della domanda completa della documentazione prescritta. Il provvedimento negativo contiene la motivazione delle ragioni del diniego onde consentire, se possibile, la modificazione del progetto e, in ogni caso, il ricorso giurisdizionale;
- d) ove, decorso il termine di cui alla lettera a), non sia stato notificato alcun provvedimento espresso, la domanda si intende tacitamente accolta e il richiedente risulterà ad ogni effetto titolare di concessione od autorizzazione;
- e) l'interessato o l'avente titolo dovrà richiedere la conseguente certificazione all'Ufficio Urbanistica prima dell'inizio lavori."

Articolo 28

1. L'articolo 167, comma 4° della Legge n.87/1195 è così sostituito:

"4°- Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 170, le opere oggetto del titolo autorizzativo sono integralmente ultimate nel rispetto dei termini sotto indicati che continuano a decorrere anche in caso di sospensione dei lavori:

- a) se soggette ad autorizzazione, entro tre anni dal loro inizio;
- b) se soggette a concessione entro 6 anni dal loro inizio."

Articolo 29

1. L'articolo 168 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 168

Procedure di inizio e ultimazione dei lavori

1°- Prima di iniziare i lavori relativi alla concessione o autorizzazione il titolare del provvedimento autorizzativo deve comunicare all'Ufficio Urbanistica con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante altri mezzi di trasmissione atti a dimostrare l'avvenuta ricezione della comunicazione medesima i seguenti dati:

- a) estremi della concessione;
- b) data di inizio lavori;
- c) nominativo del progettista e direttore lavori;
- d) nominativo dell'assuntore dei lavori;
- e) copia dell'autorizzazione strutturale e indicazione del collaudatore strutturale.

2°- Il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno sottoscrivere la comunicazione per confermare l'accettazione dell'incarico. In caso di rinuncia all'incarico del direttore lavori, i lavori sono sospesi sino



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

alla nomina del nuovo direttore; in caso di mancata volontaria sospensione, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica emette provvedimento di sospensione dei lavori alla cui inottemperanza consegue l'applicazione, a carico del titolare del provvedimento autorizzativo, di sanzione pecuniaria amministrativa da € 500,00 a € 3.000,00.

3° - Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione relativa ad interventi di ristrutturazione con parziale o integrale demolizione e ricostruzione del manufatto esistente o di nuova costruzione o di ampliamento deve fissare in loco i capisaldi altimetrici e planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione. Entro dieci giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1°, l'Ufficio Urbanistica, direttamente o avvalendosi di altri uffici dell'Amministrazione, effettua un sopralluogo volto a verificare che la reale situazione dei luoghi sia corrispondente a quella rappresentata nel progetto. Qualora il sopralluogo non sia effettuato nel predetto termine, i lavori possono essere, comunque, avviati senza incorrere nella sanzione di cui al comma 8°.

4° - I lavori si intendono ultimati allorché l'opera oggetto del provvedimento autorizzativo sia completa in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura, quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici, tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

5° - Al fine di consentire una efficace attività di controllo dell'attività edilizia, il titolare della concessione relativa agli interventi di cui al comma 3° è tenuto a comunicare all'Ufficio Urbanistica ed all'Ispettorato di Controllo del Territorio, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con altri mezzi di trasmissione atti a dimostrare l'avvenuta ricezione della comunicazione medesima, l'avvio dei lavori di copertura dell'unità edilizia o immobiliare.

6° - L'ultimazione e la sospensione dei lavori sono comunicate all'Ufficio Urbanistica a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Nel caso in cui la dichiarazione di fine lavori sia riferita ad una singola unità immobiliare facente parte di più ampia unità edilizia, la dichiarazione dovrà attestare la completa ultimazione delle parti comuni interne ed esterne dell'unità edilizia.

7° - Fermo restando il rispetto del termine originario o prorogato a mente dell'articolo 170 per l'ultimazione dei lavori oggetto di concessione o autorizzazione edilizia, la comunicazione di cui al comma 6° può essere parziale ed avere ad oggetto singole unità edilizie o a singole unità immobiliari previste dal titolo autorizzativo. Nel caso in cui i lavori relativi alle opere oggetto del titolo autorizzativo siano sospesi, il direttore lavori ha facoltà di comunicare all'Ufficio Urbanistica la sospensione del proprio incarico professionale; in tal caso, prima del riavvio dei lavori, il direttore lavori è tenuto a comunicare la ripresa dell'incarico professionale.

8° - Nel caso in cui i lavori non siano ultimati entro il termine originario o prorogato di scadenza del titolo autorizzativo, il richiedente è, comunque, tenuto a presentare all'Ufficio Urbanistica un elaborato relativo stato di fatto dell'unità edilizia o immobiliare non ultimata.

9° - Il mancato invio delle comunicazioni di cui ai commi 1° e 5°, l'avvio dei lavori in assenza del sopralluogo di cui al comma 3° e la mancata presentazione dell'elaborato di cui al comma 8°



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

comportano l'applicazione, da parte del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, di sanzione pecuniaria amministrativa da € 500,00 a € 3.000,00 a carico del titolare del provvedimento autorizzativo. Nella quantificazione delle sanzioni pecuniarie amministrative fra i limiti minimi e massimi previsti, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica tiene conto della gravità della violazione desunta, in particolare, dalle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali dell'immobile interessato dalle violazioni nonché della recidiva del trasgressore."

Articolo 30

1. L'articolo 169 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.169

Responsabilità contrattuale

1°- La responsabilità contrattuale del progettista, del direttore lavori e dell'assuntore dell'opera realizzata si prescrive con il decorso del termine di dieci anni a far data dalla comunicazione di fine lavori di cui all'articolo precedente.

2° - Nel caso di rovina delle parti strutturali dell'unità edilizia o immobiliare, ai fini dell'attivazione della responsabilità contrattuale, la denuncia della rovina medesima deve essere effettuata, in sede giudiziale o stragiudiziale, entro il termine di cui al comma 1° . "

Articolo 31

1. L'articolo 170, comma 1° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"1°- La concessione e l'autorizzazione sono soggette a decadenza in caso di scadenza dei termini iniziali e finali. Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica ha, tuttavia, facoltà di autorizzare con provvedimento motivato, su istanza del titolare di concessione o autorizzazione da presentarsi prima della scadenza del termine originario, proroghe al termine di ultimazione dei lavori previsto all'articolo 167, comma 4°, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di impedimento dovuto a cause di forza maggiore o ad intervento delle autorità pubbliche non imputabile al richiedente oppure di altri fatti estranei alla volontà del richiedente".

Articolo 32

L'articolo 171 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.171

Decadenza del titolo autorizzativo

1°- Nel caso in cui entri in vigore una normativa contrastante o che stabilisca nuove prescrizioni edilizie ed urbanistiche rispetto a quella applicata ai fini dell'approvazione della concessione o dell'autorizzazione edilizia nonché nel caso di approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica generale o attuativa difformi rispetto a quelli vigenti al momento dell'approvazione del titolo autorizzativo senza che i lavori siano ancora stati avviati, i lavori medesimi dovranno essere iniziati entro un anno



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

dall'entrata in vigore della nuova normativa o del nuovo strumento di pianificazione ed ultimati nel termine di cui all'articolo 168, salvo proroga ai sensi dell'articolo 170, comma 1°.

2° - La decadenza del titolo autorizzativo approvato dall'Ufficio Urbanistica ma non ancora ritirato dal titolare o avente causa si verifica, altresi, nel caso di presentazione di domanda volta all'ottenimento di titolo autorizzativo totalmente o parzialmente in contrasto con quello precedentemente approvato.

3° - L'Ufficio Urbanistica comunica ai titolari di provvedimento autorizzativo in relazione al quale non sia stata data la comunicazione di inizio lavori, il verificarsi di una delle cause di decadenza di cui ai commi 1° e 2° mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento."

Articolo 33

1. Le denominazioni "Ispettorato di Vigilanza" di cui all'articolo 175 della Legge n.87/1995 e "Ispettorato di Controllo" di cui all'Allegato "E" della medesima legge sono sostituite da "Ispettorato di Controllo del Territorio".

2.L'articolo 175, comma 5° della Legge 19 luglio 1995 n.87 è così sostituito:

"5° - L'Ispettorato di Controllo del Territorio applica le sanzioni di cui agli articoli 102, 127, 176 e 178 qualora sia accertata:

- a) l'inosservanza delle prescrizioni o modalità costruttive previste dalla concessione o dalla autorizzazione, dalla legge di Piano Regolatore Generale o dagli altri strumenti urbanistici;
- b) la realizzazione o la modificazione di opere in totale o parziale difformità o in assenza di concessione o di autorizzazione;
- c) la violazione delle norme di ornato ed in materia di insegne, segnaletica ed esposizioni pubblicitarie."

Articolo 34

1.L'articolo 173, comma 2° e 3° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"2°- Fatte salve prescrizioni maggiormente restrittive dettate dagli strumenti di pianificazione attuativa e ad esclusione degli interventi su immobili con carattere monumentale e su immobili ubicati in centri o nuclei storici e su case a catalogo di cui all'articolo 214, è ammessa la facoltà di apportare modifiche in corso d'opera senza necessità di ottenere preventivamente il rilascio di titolo autorizzativo in variante, purché esse non comportino variazioni essenziali al progetto approvato. Le variazioni sono considerate non essenziali quando non siano in contrasto con le norme in vigore e le prescrizioni urbanistiche di zona e rispettino quanto segue:

- a) non superino in misura superiore al 10 % il rapporto di copertura, l'If, l'Uf, la superficie utile, il volume, l'altezza, le distanze dai confini di proprietà indicate nel progetto approvato;
- b) non comportino passaggio di funzioni;
- c) non violino le norme tecniche in materia antisismica.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

3° - Prima della fine dei lavori, il titolare del provvedimento autorizzativo originario è tenuto a presentare una variante definitiva denominata stato di fatto, comprovante tutte le modifiche apportate al progetto originario a mente del comma 2°. Tale variante è approvata dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica entro trenta giorni dalla data di presentazione, previa corresponsione delle eventuali somme dovute all'Amministrazione a titolo di conguaglio del contributo di concessione originariamente versato."

Articolo 35

1.L'articolo 174 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 174

Certificato di conformità edilizia e agibilità

1°- Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed in particolare la sussistenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'unità immobiliare o dell'unità edilizia e degli impianti in esse installati, valutate secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

2°- Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato dall'Ufficio Urbanistica con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ampliamenti;
- c) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni;
- d) passaggi di funzione con o senza interventi fisici sull'unità immobiliare o edilizia;
- e) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3°- La richiesta del certificato di conformità ed agibilità da inoltrarsi all'Ufficio Urbanistica è corredata da:

- a) dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'articolo 1 della Legge 28 ottobre 2008 n.148;
- b) se previsti, collaudo degli impianti di cui all'articolo 100;
- c) [certificato di collaudo](#) delle strutture;
- d) nullaosta del Servizio Protezione Civile;
- e) nulla osta del Dipartimento Prevenzione;
- f) autorizzazione allo scarico per le tipologie indicate alle lettere a) e c) di cui all'articolo 58;
- g) attestato di qualificazione energetica invernale (AQEI) asseverato da Certificatore Energetico oppure comunicazione relativa alla conclusione dei lavori di riqualificazione energetica edilizia o di riqualificazione impiantistica di cui rispettivamente all'articolo 22, comma 1, lettera d) ed all'articolo 23, comma 1, lettera d) della Legge 7 maggio 2008 n.72;
- h) dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato ai sensi dell'articolo 2 della Legge 28 ottobre 2005 n.148 attestante il rispetto degli articoli 30 e 32 della Legge n.72/2008;



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

i) nel caso in cui la realizzazione dell'opera edilizia oggetto del titolo autorizzativo comporti il cambiamento della consistenza catastale dell'immobile, copia della documentazione relativa all'accatastamento presentata all'Ufficio Tecnico del Catasto.

4° - Entro trenta giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta, completa della documentazione di cui al comma 2°, l'Ufficio Urbanistica, effettuato il controllo e la verifica delle opere realizzate ed accertata la rispondenza al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni dettate dagli organi competenti, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.

5° - La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio dei poteri di controllo di cui agli articoli 175 e 176.

6° - La conformità edilizia e agibilità può essere annullata nei casi di illegittimo rilascio della stessa nonché sospesa o revocata, con conseguente inagibilità dell'immobile, nel caso in cui vengano meno i requisiti di sicurezza, solidità strutturale, igiene e salubrità sulla base dei quali era stata rilasciata. Nel caso di sopravvenuta inagibilità dell'unità immobiliare o edilizia immobile, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica adotta ordinanza di sgombero dello stesso alla cui inottemperanza consegue l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'articolo 259 del Codice Penale.

7° - Per gli edifici con destinazione artigianale e produttiva, il certificato di conformità edilizia e agibilità consente l'utilizzo dei locali e il ritiro della licenza d'esercizio negli stessi ma non consente l'inizio della produzione che è subordinata alla autorizzazione di cui al Capo III della presente legge ed alle verifiche di cui alla normativa in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

8° - Il certificato di conformità edilizia e agibilità indica le funzioni ed attività insediabili nell'unità edilizia o immobiliare, la classe energetica nonché la dotazione minima di spazi per parcheggio relativa ad ogni unità immobiliare.

9° - Nel caso in cui debba essere prodotto agli uffici pubblici nell'ambito dei procedimenti di rispettiva competenza e nel caso in cui debba essere allegato ad atti giuridici relativi ad unità immobiliari o edilizie, il certificato di conformità e agibilità è munito di attestazione dell'Ufficio Urbanistica avente data non anteriore ai tre mesi precedenti alla produzione del certificato stesso al competente ufficio o alla stipula dell'atto.

10° - La mancata presentazione all'Ufficio Urbanistica della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità relativa all'unità immobiliare o edilizia entro 200 giorni dalla ricezione da parte dell'ufficio medesimo della comunicazione di fine lavori di cui all'articolo 168, comma 6° è punita con sanzione pecuniaria amministrativa da € 2.000,00 ad € 10.000,00. Nella quantificazione della sanzione pecuniaria amministrativa fra i limiti minimi e massimi previsti, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica tiene conto della gravità della violazione desunta, in particolare, dalle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali dell'immobile interessato dalle violazioni nonché della recidiva del trasgressore."



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Articolo 36

1. L'articolo 176 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

“Art. 176

Sanzioni

1°- Il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio, qualora in esito a sopralluogo accerti le violazioni di cui all'articolo 175, comma 5° lettera a) e b), emette provvedimento da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al proprietario o all'avente titolo, alla direzione dei lavori ed all'esecutore dei lavori, con il quale diffida il trasgressore alla demolizione o al ripristino delle opere abusive entro un termine congruo non inferiore a centoventi giorni.

2°- Fatto salvo quanto previsto ai commi 3° e 4°, trascorso inutilmente il termine stabilito per la demolizione o ripristino delle opere abusive, il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio applica le seguenti sanzioni pecuniarie amministrative:

a) al primo accertamento:

1) per le opere soggette a concessione: sanzione pari al doppio del contributo di concessione previsto;

2) per le opere non soggette a contributo di concessione: sanzione da € 500,00= a € 3.000,00;

b) nei successivi accertamenti, da effettuarsi con periodicità trimestrale, e sino all'avvenuta demolizione o riduzione in pristino: le sanzioni di cui alla lettera a) sono triplicate tanto nel minimo quanto nel massimo.

3°- Il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio, qualora accerti, direttamente o sulla base di perizia tecnica giurata innanzi al Cancelliere del Tribunale Unico prodotta dal trasgressore, l'assoluta impossibilità di

demolizione o riduzione in pristino senza pregiudizio delle opere conformi, provvede ad applicare al proprietario o avente titolo una sanzione pecuniaria pari al triplo del valore venale delle opere abusive determinato dall'Ufficio Tecnico del Catasto al momento della stima la quale è effettuata entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta del Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio.

4° - La realizzazione di interventi edilizi abusivi consistenti in opere soggette ad autorizzazione, sono puniti unicamente con la sanzione pecuniaria di cui al comma 3°. Nel caso di intervento abusivo conseguente all'annullamento del titolo abilitativo, a mente dell'articolo 166, comma 3°, si applica unicamente sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere abusive.

5°- In relazione alle sanzioni pecuniarie di cui ai commi 2°, lettera b), 3° e 4° non è ammesso l'esercizio della facoltà di oblazione volontaria di cui all'articolo 33, comma 1°, lettera a) della Legge 28 giugno 1989 n.68.

6° - Nella quantificazione delle sanzioni pecuniarie amministrative fra i limiti minimi e massimi previsti, il Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio tiene conto della gravità della violazione desunta, in particolare, dalle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali dell'immobile interessato dalle violazioni.



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

7° - L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria di cui ai commi 3° e 4° produce, unitamente al pagamento del contributo di concessione, i medesimi effetti della concessione o autorizzazione in sanatoria di cui all'articolo 176bis. In questo caso, il proprietario o avente titolo ha facoltà di presentare all'Ufficio Urbanistica un progetto avente ad oggetto lo stato di fatto del manufatto; tale progetto, a seguito di sopralluogo volto a verificare la rispondenza dello stesso allo stato dei luoghi, è approvato dall'Ufficio Urbanistica. L'approvazione del progetto stato di fatto non comporta l'automatico ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità per il rilascio del quale è necessaria la sussistenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico indicati all'articolo 174, comma 1°.

8° - I provvedimenti di applicazione della sanzione pecuniaria diventano esecutivi in seguito ad un riscontro di mera legittimità dell'atto da parte del Giudice Amministrativo di I Grado.

9° - Non dà luogo a sanzione la realizzazione di varianti di cui all'articolo 173, comma 2°.

10° - I provvedimenti emessi ai sensi del presente articolo, compreso quello di applicazione della sanzione pecuniaria, sono impugnabili a norma del Titolo II della Legge 28 giugno 1989 n.68. La sanzione pecuniaria non è quindi soggetta alla procedura del Titolo IV della succitata legge.

11° - Il valore venale dell'opera o di parte di essa è determinato sulla base di tabella approvata dal Congresso di Stato su proposta della Commissione per la Congruità dei Valori ed aggiornata annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 28. Tale tabella indica un costo base degli immobili al metro quadrato su cui sono applicati coefficienti correttivi in funzione della tipologia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

12° - Qualora la violazione edilizia ed urbanistica accertata consista in interventi realizzati in zone urbanistiche classificate dal Piano Regolatore Generale quali Zone A1, A2 e A3 oppure in interventi realizzati su terreni di proprietà pubblica oppure in interventi effettuati in contrasto con la normativa in materia di valutazione dell'impatto ambientale, le sanzioni di cui al comma 2° sono raddoppiate.

13° - E' fatto divieto all'azienda erogatrice di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione."

Articolo 37

1. A seguito dell'articolo 176 della Legge n.87/1995 è aggiunto il seguente articolo 176bis:

"Art 176bis

Accertamento di conformità

1° - Le violazioni di cui all'articolo 175, comma 5° possono essere regolarizzate sia nel caso di conformità alle norme vigenti al momento della loro esecuzione ed al momento dell'esame della domanda sia nel caso di conformità solamente alle norme vigenti al momento dell'esame della domanda.

2° - Nel caso indicato al primo comma, potrà essere richiesta e rilasciata, previo pagamento del contributo di cui all'articolo 13, concessione od autorizzazione edilizia in sanatoria e sarà inflitta una sanzione amministrativa pari al doppio dei contributi previsti per le opere di concessione e da €



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

1.000,00= a € 3.000,00= per le opere soggette ad autorizzazione e per le opere esenti da contributo di concessione. Nella quantificazione della sanzione pecuniaria amministrativa fra i limiti minimi e massimi previsti il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica tiene conto della gravità della violazione desunta, in particolare, dalle caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali dell'immobile interessato dalle violazioni nonché della recidiva del trasgressore.

3° - Non è ammessa la facoltà di oblazione volontaria di cui all'articolo 33, comma primo, lettera a) della Legge 28 giugno 1989 n.68.

4° - Qualora la domanda di sanatoria sia presentata nel corso del procedimento sanzionatorio di cui all'articolo 176, l'azione repressiva è sospesa finché l'Ufficio Urbanistica non decida sulla domanda medesima.

5° - La decisione sulla domanda di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria è assunta nei termini di cui all'articolo 163.

6° - Non è consentito sanare gli abusi con varianti ai Piani Particolareggiati eseguite successivamente all'accertamento degli abusi stessi."

Articolo 38

1. L'articolo 177 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.177

Atti giuridici

1° - Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che privata con autenticazione delle firme, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati o loro parti devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

2° - Gli atti di cui al comma 1° possono essere stipulati esclusivamente in relazione a fabbricati o loro parti almeno allo stato rustico, ovverosia con copertura e pareti perimetrali ed interne ultimate. Gli atti di cui al comma 1° sono, altresì, nulli e non possono essere stipulati né registrati e trascritti nei pubblici registri immobiliari nei seguenti casi:

a) se relativi a terreni, ove agli atti stessi non sia allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto del negozio;

b) se relativi a fabbricati:

1) nel caso di atti relativi a costruzioni la cui edificazione sia iniziata dopo l'entrata in vigore della Legge 29 aprile 1974 n.32, qualora non sia allegato all'atto certificato di conformità edilizia e agibilità a meno che non risulti espressamente nell'atto medesimo una diversa e specifica pattuizione tra l'alienante e l'acquirente;



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

2) nel caso di [atti](#) relativi a fabbricati le cui funzioni siano ricomprese nelle Categorie 1, 2, 3, 6 e 7 di cui all'articolo 192, comma 1°, qualora i predetti [atti](#) non prevedano contestualmente il trasferimento di diritti reali o la cessione in godimento degli spazi per parcheggio costituenti la dotazione minima stabilita dalla vigente normativa per l'unità immobiliare o edilizia oggetto dell'atto.

3° - Gli atti giuridici aventi ad oggetto unità immobiliari o unità edilizie realizzate o modificate in assenza di titolo autorizzativo sono nulli se da essi non risulti espressamente ed inequivocamente che l'acquirente era a conoscenza della mancanza del titolo. L'ufficiale rogante è tenuto a far risultare nell'atto una dichiarazione dell'alienante relativa agli estremi del titolo autorizzativo, anche in sanatoria, oppure all'avvenuto pagamento della sanzione di cui all'articolo 176, comma 4° oppure alla prescrizione della violazione nonché ad allegare all'atto medesimo una certificazione dell'Ufficio Urbanistica di data non anteriore ai tre mesi, attestante che nei riguardi dell'immobile non risultano accertate violazioni di norme urbanistiche ed edilizie, per le quali sia pendente il procedimento di applicazione delle relative sanzioni.

4° - All'atto della stipula di un atto giuridico che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile per il quale sia stato rilasciato il titolo autorizzativo e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, la parte promittente cedente è obbligata, a pena di nullità dell'atto che può essere fatta valere unicamente dalla parte promittente cessionaria, a consegnare alla parte promittente cessionaria una garanzia autonoma a prima richiesta bancaria o assicurativa di importo corrispondente alle somme ed al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che la parte promittente cedente abbia riscosso e debba ancora riscuotere, secondo i termini del contratto, prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. La garanzia autonoma a prima richiesta può essere escussa dalla parte promittente cessionaria in caso di mancato trasferimento in suo favore della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile a causa dell'apertura di giudiziale concorso dei creditori o di qualsiasi altro procedimento di concordato o di liquidazione coatta amministrativa o di amministrazione straordinaria o di esecuzione relativa all'immobile oggetto dell'atto, nei confronti della parte promittente cedente.

5° - Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli a mente del comma 1 costituisce violazione del dovere di cui all'articolo 19, comma primo, lettera g) del Decreto 26 aprile 1995 n.56 e comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 39 del precitato Decreto."

Articolo 39

1. Dopo l'articolo 177 della Legge n.87/1995 è aggiunto il seguente articolo:

"Art.177bis

(Fascicolo del fabbricato)



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

1° - Ogni fabbricato oggetto di intervento è dotato di un fascicolo del fabbricato nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato articolate per le diverse unità immobiliari che lo compongono.

2° - Nel fascicolo di fabbricato sono contenuti i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali nonché gli estremi dei provvedimenti autorizzativi relativi al fabbricato medesimo.

3° - Al fascicolo sono allegati i documenti di cui all'articolo 174, comma 3° nonché il certificato di conformità edilizia e agibilità.

4° - Il Regolamento di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c) della Legge 3 ottobre 2007 n.107 stabilisce le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo."

Articolo 40

1. L'articolo 178, commi 5°, 6° e 7° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"5° - La volontaria demolizione o riduzione in pristino estingue le sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 176 e dal presente articolo ove avvenga prima dell'inizio degli atti [di riscossione coattiva](#). Le sanzioni pecuniarie sono assistite da privilegio speciale sugli immobili cui si riferiscono.

6° - Il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori non sono responsabili delle violazioni e, pertanto, passibili delle sanzioni di cui al presente articolo, nel caso in cui abbiano contestato per iscritto agli altri soggetti e comunicato al Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio la violazione delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche.

7° - I provvedimenti emessi dal Dirigente dell'Ispettorato di Controllo del Territorio riguardanti l'applicazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi del presente articolo sono impugnabili a norma del Titolo II della Legge 28 giugno 1989 n. 68 e non sono soggetti alla procedura del Titolo IV della stessa legge."

SEZIONE IX

Articolo 41

1. L'articolo 181, comma 5° della Legge n.87/1995 è abrogato.

Articolo 42

1. All'articolo 183 della Legge n.87/1995 è aggiunto il seguente comma:

"3° - Le funzioni A1, A3, A4, B1, B5, C1, C13, D1, D10, E1, E3, F1, G1 sono funzioni secondarie che possono essere insediate in una unità immobiliare o edilizia esclusivamente quale accessorio delle funzioni principali individuate dai rimanenti numeri dell'elencazione di cui al comma 1°."

Articolo 43

1. L'articolo 184 della Legge n.87/1995 è così sostituito:



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

"Art. 184

Superficie utile edificabile

1°- La superficie utile edificabile (S.U.), esistente o di progetto, si calcola come somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra. Comprese le superfici di:

- a) murature perimetrali ed interne;
- b) scale interne ed esterne, anche aggettanti, ad esclusione di quelle indicate al comma 2° lettera l), ascensori e pianerottoli;
- c) sottotetti abitabili o utilizzabili. Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove presenti un'altezza media interna, misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, non inferiore a ml.2,40. Il piano sottotetto è da considerare abitabile o utilizzabile e, quindi, da conteggiare come superficie utile edificabile, per la porzione la cui altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, risulti superiore a ml.1,80.
- d) portici coperti di uso privato ad eccezione di quanto specificato al successivo, comma 2°, lettera d);
- e) piani seminterrati non rientranti nell'esclusione di cui al comma 2°, lettera a). Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato quando, a lavori ultimati, la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto del piano di campagna ante operam [e addossate dal terreno](#) è [almeno pari al](#) 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;

2°- Sono escluse dal calcolo della S.U. le superfici di:

- a) un piano seminterrato, chiuso o porticato, sotto il perimetro dell'edificio compresi gli sbalzi e fuori perimetro per una superficie lorda massima pari al 10% della Sf., fino ad altezza interna di ml.2,50, da misurarsi dall'estradosso del piano sottostante o dal piano di calpestio all'intradosso del solaio del piano sovrastante, con funzioni accessorie a quelle principali come individuate dall'articolo 183, comma 3°.
- b) impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi ivi compresi eventuali strutture aperte, serbatoi, balconi, piattaforme e/o scale, prescritte per il rispetto delle norme antincendio;
- c) portici di uso pubblico con servitù di pubblico passaggio risultante da atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto all'Ufficio del Registro e Ipoteche;
- d) portici, logge e balconi aggettanti, per la parte eccedente ml. 1,50 di sbalzo, di uso privato nei limiti del 25% della S.U. riferita agli indici di zona;
- e) balconi aggettanti per la parte di sporgenza fino a ml. 1,50;
- f) tutti i locali completamente interrati compresi sotto il perimetro dell'edificio, compresi gli sbalzi, e fuori da detto perimetro per una superficie lorda massima pari al 10% della Sf. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando, a lavori ultimati, le pareti perimetrali sono completamente comprese entro il piano di campagna ante operam [ed addossate dal terreno](#), salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, cavedi di isolamento e ventilazione aventi larghezza non superiore a 1 ml. [o a quella stabilita dal Servizio Protezione Civile](#), accessi, carrabili e pedonali, purché,



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

realizzati in trincea rispetto alla linea di terra; E' ammessa la realizzazione di sole due rampe scoperte non adiacenti di larghezza massima pari a ml. 5,00 di accesso ai piani interrati;

g) vasche natatorie scoperte. Eventuali coperture fisse e/o rimovibili destinate a dette vasche sono computabili nelle superfici di cui al punto d);

h) impianti di depurazione di acque o di lavorazioni artigianali e/o industriali, solo per attività già in atto;

i) sottotetti abitabili o utilizzabili nella misura del 50% della superficie utile purché l'unità edilizia rientri nelle Classi di prestazione energetica A++, A+, A del Decreto Delegato 17 settembre 2009 n.126. In tali casi, unitamente alla domanda di rilascio della titolo autorizzativo è presentata garanzia autonoma a prima richiesta che verrà escussa dall'Ufficio Urbanistica in caso di mancata attribuzione delle predette classi energetiche.

l) scale esterne adagate sul naturale andamento del terreno prive di parti strutturali autoportanti;

m) elementi edilizi od impiantistici atti a favorire l'accessibilità ai portatori di handicap.

3°- Si intende per piano di campagna ante operam la superficie del terreno sulla quale deve essere impostato il fabbricato, rilevata prima dell'inizio dei lavori e documentata da rilievo planaltimetrico [con evidenziati i capisaldi e le quote perimetrali](#) sulle [linee di confine](#). Nei terreni con pendenza naturale media superiore al 50% oppure nei casi in cui la morfologia del terreno lo richieda, esclusivamente in relazione alle quote delle strade o delle infrastrutture o dei terreni limitrofi, è consentito, per un migliore assetto dell'area e nel rispetto di quanto previsto all'articolo 161, comma 1°, modificare il piano di campagna esistente. In quest'ultimo caso il nuovo piano di campagna dovrà risultare da specifico progetto che dovrà contenere le motivazioni e giustificazioni dell'intervento e che dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia.

4°- Le esclusioni di cui al comma 2° non valgono per gli edifici esistenti a qualunque funzione destinati, classificati in zone omogenee A, come definite dall'articolo 33 della Legge 29 gennaio 1992 n. 7 (P.R.G.)."

Articolo 44

1. L'articolo 185 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.185

Volume, Volumetria e Sagoma

1°- Il volume degli edifici si calcola come sommatoria dei prodotti delle S.U. di ogni piano per l'altezza effettiva dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, misurato in metri cubi.

2°- La volumetria degli edifici è da intendersi come sommatoria dell'ingombro geometrico di ogni piano, interrato, seminterrato e fuori terra, comprensivo di portici, logge e balconi, misurato in metri cubi dal piano di calpestio all'estradosso del solaio sovrastante.

3°- La sagoma degli edifici è da intendersi come la figura bidimensionale che rappresenta l'ingombro massimo risultante dalla proiezione [ortogonale](#) delle pareti perimetrali di ogni piano sul piano di campagna."



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

Articolo 45

1. L'articolo 186 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.186

Piano

1°- Si definisce piano di una unità edilizia lo spazio racchiuso dalle pareti di facciata perimetrali, compreso tra due solai contigui, limitato rispettivamente dall'estradosso del solaio inferiore e dall'intradosso del solaio superiore.

2°- Il numero dei piani è costituito dal numero dei piani abitabili, con esclusione di un solo piano terreno e del sottotetto quando siano destinati a funzioni accessorie quali cantina, soffitta, autorimessa, centrale termica, lavanderia domestica.

3° - Non è consentito scomporre il piano in porzioni interrate, seminterrate e fuori terra."

Articolo 46

1. L'articolo 187, commi 3°, 4° e 5° della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"3°- Nel caso di edifici sviluppati a gradoni lungo pendii con pendenza naturale media superiore al 50%, il computo dell'altezza dell'edificio può essere effettuato considerando individualmente le singole porzioni verticali dello stesso corrispondenti ai gradoni, utilizzando i criteri indicati ai commi 1° e 2° e secondo l'esempio di cui all'elaborato grafico di seguito riportato nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni rapportate al predetto esempio grafico:

a) le proporzioni dei gradoni devono rientrare nei seguenti limiti: $L1 > h1$, $L2 > h2$, $L3 > h3$... $Ln > hn$;

b) le altezze dei gradoni devono rispettare i seguenti limiti: $H1 < =Hc$, $H2 < =Hc$, $H3 < =Hc$... $Hn < =Hc$ dove Hc è l'altezza massima di comparto;

c) nel caso la distanza A dell'unità edilizia dall'asse stradale sia pari o superiore al doppio delle distanze definite all'articolo 16 della Legge 29 gennaio 1992 n.7 (P.R.G.), l'altezza $H1$ può essere calcolata senza tenere conto delle quote della strada;

d) in ogni caso, per quanto riguarda l'estremità superiore da cui misurare le singole altezze ($H1$, $H2$, $H3$... etc.) si osserva quanto stabilito al comma 1°, lettera b)."

Articolo 47

1. Gli articoli 188 e 189 della Legge n.87/1995 sono abrogati.

Articolo 48

1. La modalità di intervento "Ristrutturazione edilizia" descritta nell'articolo 196 della Legge n.87/1995 è così ridefinita:

"Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

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.

Ad esclusione degli interventi in Zone A1, A2, A3 e sugli immobili e manufatti con valore di monumento, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella integrale o parziale demolizione dell'organismo edilizio preesistente e nella fedele ricostruzione di un fabbricato identico avente le seguenti caratteristiche:

a) mantenimento delle preesistenti volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici e fatta salva la creazione dei locali di cui all'articolo 184, comma 1°, periodo secondo, lettera f) in cui possano essere insediate unicamente funzioni di autorimessa, volumi tecnici e accessori quali depositi, ripostigli, cantine, lavanderie;

b) mantenimento della preesistente area di sedime, fatto salvo, ove possibile, l'adeguamento alla distanza minima assoluta di ml.3 dai confini e dalla banchina stradale.

2. La modalità di intervento "Demolizione e ricostruzione" di cui all'articolo 196 della Legge n.87/1995 è soppressa.

3. La modalità di intervento "Ampliamento" di cui all'articolo 196 della Legge n.87/1995 è così ridefinita:

"Gli interventi di ampliamento degli edifici sono effettuati in senso orizzontale o verticale (sopraelevazioni) e sono ammessi sulle unità edilizie nelle quali l'U.f. esistente sia inferiore all'U.f. prevista dalle norme di zona purché nell'ampliamento siano rispettati i requisiti edilizi e le prescrizioni della presente legge e delle sue norme attuative. L'intervento di ampliamento non può comportare un aumento di S.U. superiore al 50% della S.U. dell'unità edilizia esistente né la demolizione di una percentuale maggiore del 50 % delle murature perimetrali e della volumetria dell'unità edilizia oggetto d'intervento.

4. La modalità di intervento "Nuovo intervento" descritta nell'articolo 196 della Legge 19 luglio 1995 n.87 è rinominata "Nuova Costruzione" ed è così ridefinita:

"Le nuove costruzioni sono finalizzate all'attuazione della legge di Piano Regolatore Generale e degli strumenti di pianificazione attuativa e sono effettuate nel rispetto delle previsioni della presente legge, delle sue norme attuative e delle norme di zona. Le nuove costruzioni comprendono:

a) la realizzazione di nuove unità edilizie ed immobiliari;

b) la totale o parziale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio esistente che non sia classificabile quale ristrutturazione edilizia o ampliamento;

c) le opere di cui all'articolo 2, commi 2°, lettere a), b), c), e) e 3°, lettere b), c), d).

5. Nell'ambito dell'articolo 196 è istituita la modalità di intervento "Ristrutturazione urbanistica" così definita:



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

"Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"

SEZIONE X

Articolo 49

1. L'articolo 202 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art. 202

Composizione e competenze della C.C.M.

1°- La Commissione per la Conservazione dei Monumenti degli Oggetti di Antichità ed Arte (C.C.M.) è competente, per quanto riguarda la disciplina urbanistica ed edilizia, in materia di conservazione, utilizzazione e restauro degli edifici ubicati all'interno di zone urbanistiche classificate dalla Legge 29 gennaio 1992 n.7 "Zone A: zone omogenee di carattere storico ambientale" e dei monumenti individuati dalla Legge 28 ottobre 2005 n.147, per quanto riguarda la salvaguardia degli aspetti storici, artistici, architettonici ed archeologici.

2°- La C.C.M. è nominata per la durata di una legislatura dal Consiglio Grande e Generale e si compone di sette Commissari con competenze in ambito storico, architettonico, artistico, archeologico e archivistico di cui tre in possesso di Laurea Magistrale o Laurea Specialistica in Architettura o in Conservazione dei Beni Culturali i quali ultimi costituiscono, unitamente al Presidente, il Collegio Scientifico della C.C.M. cui competono in via esclusiva le funzioni di cui al comma 7°.

3°- Nell'esercizio delle competenze di cui al comma 6°, la composizione della C.C.M. è integrata con i responsabili del Museo di Stato, della Biblioteca di Stato, dell'Archivio Pubblico ed un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri e Architetti di San Marino che esercitano funzioni consultive. Nel caso di interventi relativi ad immobili ubicati nel Sito Unesco di cui alla Legge 22 settembre 2009 n.133, ai lavori della C.C.M. partecipa, altresì, un membro dell'Unità di Coordinamento UNESCO.

4°- La Commissione nomina al suo interno il Segretario ed il Presidente; il voto di quest'ultimo, in caso di parità vale doppio.

5°- Le sedute della Commissione sono valide con la partecipazione di almeno il Presidente e di tre membri di cui almeno due appartenenti al Collegio Scientifico.

6°- Alla C.C.M. competono:

a) il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 201 come integrato dagli articoli 12 e 13 della Legge 28 ottobre 2005 n.147;

b) il rilascio del parere vincolante di cui all'articolo 11 della Legge n.147/2005. Qualora il parere vincolante relativo ad interventi su immobili non inclusi in zone urbanistiche classificate dal vigente Piano Regolatore Generale quali "Zone A1" e "Zone A2" non sia rilasciato entro il termine di cui all'articolo 201, comma 2°, si intende formato il silenzio assenso sull'intervento proposto;



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

c) il rilascio, prima dell'approvazione definitiva dello strumento di pianificazione urbanistica, di parere vincolante nel caso di proposte di Piani Particolareggiati o relative Varianti concernenti zone urbanistiche classificate dalla Legge di Piano Regolatore Generale "Zone A1" e "Zone A2";

d) il rilascio del parere vincolante di cui all'articolo 214, comma 3°;

e) le funzioni stabilite dalla Legge 10 giugno 1919 n.17 e dalla Legge 11 dicembre 1980 n.98.

7°- Al Collegio Scientifico della C.C.M. compete il rilascio entro quaranta giorni dalla richiesta delle seguenti autorizzazioni:

a) autorizzazione di cui all'articolo 214, comma 2° ed all'articolo 15 della Legge n.147/2005;

b) autorizzazione per interventi [la cui esecuzione richiede il rilascio di titolo autorizzativo](#) su fabbricati inseriti all'interno di zone urbanistiche classificate dal Piano Regolatore Generale "Zone A1" e "Zone A2"."

Articolo 50

1. L'articolo 214 della Legge n.87/1995 è così sostituito:

"Art.214

Case a catalogo

1°- Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica rilascia la concessione o autorizzazione per gli interventi edilizi sugli edifici di rilevante carattere storico, ambientale e culturale classificati "Zone A3" dalla Legge 29 gennaio 1992 n.7 qualora conformi alla classificazione, alle norme ed alle prescrizioni vigenti.

2°- Il rilascio del titolo autorizzativo di cui al comma 1°, se relativo ad immobili classificati, a mente del comma 3°, a "Recupero ai fini museali", a "Restauro", a "Risanamento Conservativo", a "Ristrutturazione" è subordinato all'acquisizione da parte del richiedente dell'autorizzazione del Collegio Scientifico della C.C.M. L'autorizzazione del Collegio Scientifico della C.C.M. è prevista anche per interventi di manutenzione ordinaria.

3°- La classificazione, le norme e le prescrizioni relative agli edifici di cui al presente articolo sono approvate e modificate dalla Commissione per le Politiche Territoriali mediante le procedure di formazione ed approvazione dei Piani Particolareggiati e relative Varianti previste all'articolo 11, acquisendo il parere vincolante della C.C.M."

Articolo 51

1. Al termine della lettera i) dell'articolo 216, comma 1°, è aggiunta l'espressione "anche avvalendosi di altri uffici dell'Amministrazione Pubblica".

CAPO II

SEZIONE I

Articolo 52

1. La definizione dell'intervento di demolizione e ricostruzione parziale o integrale vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge, è da interpretarsi nel senso che tale intervento consiste in un'attività di trasformazione edilizia connotata da una azione umana volta alla volontaria eliminazione



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

dell'organismo edilizio preesistente al fine di sostituirlo o meno con uno nuovo; il crollo accidentale dell'organismo edilizio preesistente, quale evento slegato ed indipendente da una attività umana e conseguente ad un accadimento naturale esterno od a caratteristiche di vetustà ed instabilità strutturale del preesistente manufatto, non costituendo attività edilizia, non è, quindi, da intendersi quale intervento di demolizione e ricostruzione.

2. Nel caso in cui si verifichi il crollo accidentale, i titolari della concessione edilizia non sono tenuti ad ottenere un nuovo titolo autorizzativo qualora il manufatto realizzato risulti conforme al progetto approvato.

3. Le norme di interpretazione autentica di cui al comma 1 e 2 sono applicate con efficacia retroattiva a tutte le concessioni rilasciate successivamente all'entrata in vigore della Legge 19 luglio 1995 n.87.

Articolo 53

1. L'articolo 2 della Legge 29 gennaio 1992 n.7 è sostituito dal seguente:

"Art.2

(Contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generale ed attuativa)

1°. Sulle costruzioni esistenti che siano in contrasto con le destinazioni funzionali o che abbiano un eccesso di indici urbanistici o edilizi rispetto a quelli previsti dalle norme di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale o dai Piani Particolareggiati possono essere eseguiti i seguenti interventi:

a) in caso di funzione/i diverse da quelle previste dalle norme di zona: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) in caso di eccesso di U.f. e/o I.f. rispetto agli indici previsti dalle norme di zona: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, esclusivamente qualora si provveda ad adeguare la dotazione di posti auto a quella prevista dalle norme di zona, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

c) in caso di eccesso di altezza rispetto agli indici previsti dalle norme di zona: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, esclusivamente qualora si provveda ad adeguare la dotazione di posti auto a quella prevista dalle norme di zona, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, entro i limiti ammessi nelle singole zone.

2°- Per le costruzioni in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze dalle strade, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1°, lettera c). Per gli ampliamenti si applica quanto previsto all'articolo 191, comma 1°, numero 1 della Legge n.87/1995.

SEZIONE II

Articolo 54

1. Le domande di rilascio di titolo autorizzativo depositate all'Ufficio Urbanistica prima dell'entrata in vigore della presente legge sono evase secondo le norme vigenti al momento del deposito medesimo. I lavori relativi ad opere i cui titoli autorizzativi siano stati approvati ai sensi del periodo precedente



REPUBBLICA DI SAN MARINO

SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE, L' AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

Il Segretario di Stato

dovranno essere avviati entro un anno dall'approvazione del titolo medesimo a pena di decadenza dello stesso.

2. In relazione ai titoli autorizzativi approvati ma per i quali non sia stato ancora comunicato l'inizio lavori, si applica quanto previsto dall'articolo 171 della Legge n.87/1995 come modificato dal superiore articolo 32.

3. Limitatamente alle unità immobiliari o edilizie in cui sia insediata la funzione C5 di cui all'articolo 183 della Legge n.87/1995, la nuova definizione di unità immobiliare dettata dall'articolo 138, comma 1° della Legge n.87/1995 come modificato dal superiore articolo 23 si applica esclusivamente alle unità il cui inizio lavori sia successivo all'entrata in vigore della presente legge.

4. La disposizione di cui all'articolo 177, comma 2°, lettera b), numero 2) della Legge n.87/1995, come modificato dal superiore articolo 38, si applica alle unità immobiliari e edilizie di nuova costruzione il cui titolo concessorio sia approvato a seguito dell'entrata in vigore della presente legge.

5. In relazione agli immobili per i quali siano stati avviati i lavori antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge, la dichiarazione di fini lavori potrà essere presentata in conformità a quanto previsto dalla previgente norma contenuta nell'articolo 168, comma 3° della Legge n.87/1995.

6. La tabella di cui all'articolo 176, comma 11° della Legge n.87/1995 come modificato dall'articolo 36, dovrà essere predisposta dalla Commissione per la Congruità dei Valori entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Articolo 55

1. Sono abrogate le norme in contrasto con la presente legge.

2. La presente legge entra in vigore il trentesimo giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.