

## **COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

VARIANTE PARZIALE DEL R.E.C. APPROVATA CON DEL. DI C.C. N. 35 DEL 27/11/2008

*ARCH. PIERO FERRETTI*

### **TITOLO I - COMPETENZE, PROCEDURE, ADEMPIMENTI**

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 01 – Oggetto del Regolamento.**

1 – Il Regolamento Edilizio Comunale, di seguito indicato in via breve RE, attua le finalità di cui alle seguenti norme:

- Testo Unico delle Leggi Sanitarie di cui al R.D. n.°1265/1934;
- Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito TU) e successive integrazioni e modificazioni;
- Art.16 della L.R. 18/83 come modificata ed integrata.

2 – L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dalle norme del presente Regolamento Edilizio, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, dalle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi vigenti, nonché dalle Leggi e Regolamenti Statali e Regionali applicabili in materia e segnatamente: la legislazione Statale e Regionale in materia edilizia, urbanistica, edilizia residenziale pubblica, salvaguardia ambientale, igiene edilizia e tutela della salute, antinquinamento, sicurezza e fruibilità degli edifici, la realizzazione e sicurezza degli impianti.

### **ART. 02 – Interventi edilizi ed urbanistici.**

1 – Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, oppure modificare precedenti destinazioni d'uso nei limiti e secondo le fattispecie previste dalle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici vigenti, deve preventivamente inoltrare apposita richiesta al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

## **CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

### **ART. 03 – Definizione e compiti.**

1 – La Commissione Edilizia Comunale, d'ora innanzi nel presente regolamento C.E.C., è l'organo consultivo del Comune in materia urbanistica ed edilizia.

Essa esprime pareri obbligatori ma non vincolanti su:

- eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- strumenti urbanistici generali, sui piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, e varianti degli stessi;
- opere pubbliche del Comune o di altre Amministrazioni che richiedano l'assunzione di atti da parte del Consiglio Comunale;

- annullamento, revoca e decadenza dei permessi di costruire nelle ipotesi di competenza della C.E.C.;
- opere di urbanizzazione che incidano in maniera concreta e rilevante sul territorio comunale
- interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione dei piani generali ed attuativi vigenti, delle norme del presente regolamento e delle altre disposizioni legislative riguardanti l'attività urbanistico-edilizia;
- Piani sovracomunali o di area vasta su cui il Sindaco, la Giunta o il Consiglio Comunale sono chiamati ad esprimere pareri, proposte ed osservazioni e/o a provvedere al loro recepimento;
- in riferimento alla sub-delega all'ambiente di cui alle LL.RR.7.3.1991, n. 8, n. 66/90 e n. 47/96;
- i manufatti in zona produttiva con Superficie utile maggiore di mq. 1000.

#### **ART. 04 – Composizione.**

1 – La Commissione Edilizia Comunale è nominata dal Consiglio Comunale entro il termine di 60 gg. dalla sua costituzione e salvo quanto disposto in sede di prima applicazione della presente disciplina.

2. La C.E.C. è composta dai membri di diritto e dai membri elettivi. E' membro di diritto il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia che la presiede.

I membri elettivi, regolarmente iscritti ai rispettivi Albi professionali, sono:

- a) un Ingegnere;
- b) un Architetto;
- c) un Geometra;
- d) un Geologo;
- e) due esperti in discipline ambientali, storiche e paesaggistiche ai sensi dell'art.4, comma II, della L.R. n. 8/91 chiamati ad esprimersi sulle pratiche di competenza.

3 – I membri elettivi della CEC, designati ciascuno sulla base di curriculum vitae durano in carica tanto quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati; rimangono comunque in carica fino alla nomina di una nuova CEC. Il Consiglio Comunale procede alla nomina dei componenti mediante distinte votazioni per ogni singolo candidato. I componenti possono rassegnare le dimissioni dandone comunicazione scritta al Presidente e restano in carica fino a quando il Consiglio non avrà nominato il sostituto.

4 – I membri elettivi della CEC che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificati motivi prodotti per iscritto al Presidente, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunta incompatibilità, verrà dichiarata, su proposta del presidente della CEC, dal Consiglio Comunale che contestualmente procederà alla sostituzione nei termini e modi sopra indicati e per il solo periodo di durata in carica della CEC.

I membri elettivi inoltre decadono dalla carica quando:

- violino l'obbligo di astenersi dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, secondo quanto meglio precisato al successivo art. 5, comma 4, del presente R.E.C.;
- siano stati condannati, con sentenza passata in giudicato, per violazioni edilizie, urbanistiche e ambientali, ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

5 – Non possono far parte della CEC i rappresentanti di enti, organi o istituzioni ai quali per legge sono demandati pareri specifici ed autonomi o superiori approvazioni sull'opera in esame. Inoltre non possono far parte della C.E.C. i componenti di organi Statali, Regionali o Provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla materia trattata dalla CEC.

6 – In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.E.C., il Consiglio Comunale procederà, entro 45 giorni, alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

7 – A tutti i membri della CEC, sia di diritto che elettivi, è attribuito un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale contestualmente alla nomina della C.E.C.

8 – Contestualmente alla nomina della CEC, il Consiglio Comunale procederà alla nomina del Segretario della stessa., da individuare tra i dipendenti di ruolo del Comune, con qualifica non inferiore alla cat. B. Il Segretario non ha diritto di voto e gli sarà attribuito il gettone di presenza.

#### **ART. 05 – Funzionamento.**

1 – La CEC si riunisce nella sede Municipale, ogni qual volta lo ritengano necessario ed opportuno, in relazione alla sua attività, il Presidente o il Responsabile del Procedimento, quest'ultimo esclusivamente ai sensi dell'art. 20 del TU. Le riunioni della CEC sono valide se interviene la metà più uno dei componenti con diritto di voto, tra i quali il Presidente.

2 – La CEC è chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche amministrative, normative e tecniche, svolte dal Responsabile del Procedimento.

3 – La convocazione della CEC deve avvenire con avvisi scritti o fax, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la CEC potrà essere convocata con avvisi telefonici o tramite fax, tre giorni prima di quello stabilito per la seduta. Alla convocazione è allegato l'ordine del giorno della seduta.

4 – Per i membri della CEC vige l'obbligo di astenersi quando nella pratica in esame ricorra un interesse proprio, ovvero di un ascendente o di un discendente entro il 2° grado, o di un collaterale entro il quarto grado; la partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della C.E.C. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima.

5 – La CEC può richiedere, qualora lo ritenga necessario per formulare il proprio parere, ulteriori approfondimenti e/o un supplemento di istruttoria al Responsabile del Procedimento nei seguenti casi:

a) per la necessità di elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici ecc.);

- b) per l'opportunità di convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della C.E.C.. In tal caso, i progettisti convocati, esauriti i chiarimenti richiesti, dovranno allontanarsi prima che la CEC inizi la discussione ed esprima il proprio parere;
- c) sulla necessità di sopralluogo;
- d) per l'opportunità di proporre al Presidente di avvalersi della collaborazione di esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame;
- e) per la necessità di ulteriori approfondimenti istruttori agli Uffici in caso di dubbi sulla corretta applicazione delle norme.

Il parere della C.E.C. sarà espresso nella prima riunione utile alla presa d'atto degli ulteriori elementi e/o criteri di valutazione richiesti.

6 – La CEC ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Anche i progettisti possono chiedere di essere ascoltati dalla CEC, al fine di esplicitare il contenuto dei loro progetti. La CEC decide a maggioranza sull'accoglimento della loro richiesta, che deve essere espressa per iscritto ed indirizzata al Presidente della Commissione stessa.

7 – Per la validità delle sedute, in prima convocazione, occorre almeno la metà dei componenti aventi diritto al voto tra cui il Presidente.

8 – E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

9 – I membri devono motivare la propria astensione; quando essi si astengono si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto o indiretto, da parte di un membro sul progetto in esame, egli dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione motivata.

10 – La CEC esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni non sostanziali in materia di qualità architettonica ed urbana, tali prescrizioni debbono essere contestualmente riportate negli elaborati di progetto e vidimate;
- c) parere contrario motivato.

11 – Le sedute della CEC. non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, anche su richiesta di un solo membro, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.

12 – Delle adunanze della CEC viene redatto apposito verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'esame della CEC. I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza dei presenti o all'unanimità. Il parere espresso dalla CEC deve essere trascritto, a cura del segretario e a firma di tutti i membri, sugli elaborati costituenti le singole pratiche. I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro tenuto a cura del Segretario della CEC.

13 – L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

### **CAPO III - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **ART. 06 – Definizione.**

1 - Il certificato di destinazione urbanistica indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di zona urbanistica omogenea, la destinazione di zona e di area, gli usi consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia, contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune.

2 - Nei casi di immobili ricadenti in più zone omogenee distinte nel P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato di destinazione urbanistica, con le prescrizioni relative alle singole parti.

3 - La richiesta del certificato di destinazione urbanistica è obbligatoria per richiedere permessi di costruire riguardanti interventi di nuova edificazione ed interventi di recupero per trasformazione e comunque in interventi nelle zone di interesse storico culturale e su edifici vincolati, tutelati o classificati, per i quali sia necessario il permesso di costruire.

#### **ART. 07 – Richiesta e rilascio.**

1 - Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Responsabile del Servizio su richiesta dell'avente titolo al rilascio del permesso di costruire nonché dal tecnico incaricato con dichiarazione scritta dall'avente titolo al rilascio del permesso di costruire.

2 - La richiesta, completa di fotocopia di mappa catastale aggiornata a massimo tre mesi, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, lo stato reale dei luoghi, il loro uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da documento comprovante il titolo, oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo stesso.

3 - Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato di destinazione urbanistica rilasciato, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del documento stesso.

4 - Il certificato è rilasciato entro i termini di trenta giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti al momento del rilascio, e comunque non oltre un anno.

5 - In caso di mancato rilascio nel termine suddetto, il certificato di destinazione urbanistica può essere sostituito da un'autocertificazione dell'avente titolo, redatta sulla base della attestazione della presentazione della richiesta di cui al precedente comma 2.

6 - Per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il corrispettivo dovuto dal richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona territoriale omogenea distinta, interessate dall'immobile oggetto del certificato.

## **CAPO IV - PARERE PREVENTIVO**

### **ART. 08 – Definizione.**

1 - Sui progetti da sottoporre al parere della CEC, l'avente titolo alla richiesta di permesso di costruire può inoltrare allo sportello unico la richiesta di parere preventivo: tale parere può riguardare soltanto gli aspetti architettonici e di composizione urbana, di inserimento ambientale e paesaggistico e ma non quelli normativi.

2 - Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare, la CEC esprime le proprie valutazioni in merito fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito a scelte progettuali generali definite dal progetto preliminare, vincolano la CEC nel successivo esame del progetto definitivo, per la durata del suo mandato, a meno che siano intervenute modificazioni normative.

### **ART. 09 – Richiesta e rilascio.**

1 - La richiesta di parere preventivo è presentata allo sportello unico insieme ad un progetto preliminare dell'intera opera o di una singola parte o di un aspetto particolare, quando l'opera stessa abbia maggiore rilevanza o consistenza.

2 - Il progetto preliminare, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito da elaborati, a scala adeguata, che rappresentano lo stato dei luoghi e le caratteristiche dell'intervento, da documentazione fotografica e da relazione illustrativa nonché dalla dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nel certificato di destinazione urbanistica.

3 - Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla C.E.C. per il relativo esame.

4 - Il parere preventivo è rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia entro trenta giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del responsabile del procedimento; in pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di concessione edilizia per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

## **CAPO V - PROVVEDIMENTI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI PER LA ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.**

### **SEZIONE I - GENERALITA'**

#### **ART. 10 – Provvedimenti autorizzativi per la esecuzione degli interventi.**

1 – Per poter procedere all'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio, per realizzazione di nuove costruzioni o per interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre avvalersi di uno dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire (PC)
- Attestazione di deposito di Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A.),

#### **ART. 11 – Procedimenti amministrativi per il conseguimento dei provvedimenti autorizzativi.**

1 – Ai fini del presente regolamento, costituisce procedimento il complesso di atti e di operazioni tra loro funzionalmente collegati e preordinati all'adozione di un atto amministrativo da parte del competente organo del Comune.

2 – I procedimenti amministrativi di competenza del Comune disciplinati dal presente regolamento sono inerenti al processo di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

3 – Le procedure, le modalità ed i termini indicati dal presente regolamento integrano le disposizioni dettate in materia dalle leggi, dallo Statuto Comunale e dal Regolamento Comunale per il procedimento amministrativo e per l'accesso ai documenti.

4 – L'avvio del procedimento è attivato su istanza di parte, ovvero d'ufficio nei casi di provvedimenti di competenza dell'Amministrazione comunale.

5 – Al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività edilizia è individuato e comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento. Al richiedente inoltre è comunicata ogni eventuale successiva variazione.

6 – Ogni procedimento attivato deve concludersi con un provvedimento espresso, congruamente motivato nei termini temporali previsti dalla normativa vigente.

7 – La motivazione del provvedimento deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni tecnico giuridiche che hanno determinato la decisione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.

8 – Nel caso di istanze edilizie la conclusione del procedimento consiste nel rilascio del titolo autorizzativo o nella comunicazione di diniego e conseguente archiviazione dell'istanza stessa.

9 – Per la denuncia di inizio di attività edilizia la conclusione del procedimento consiste nella comunicazione di cui all'art. 29, comma 7.

## SEZIONE II - SOGGETTI COINVOLTI

### ART. 12 – Soggetti aventi titolo a richiedere i provvedimenti autorizzativi.

1 – Hanno diritto a richiedere i titoli autorizzativi e a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso o di abitazione, quest'ultimo limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- f) i locatari, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria urgente ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione di urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- j) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- k) le aziende erogatrici di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- l) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- m) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.A.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.

2 – In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, il procuratore, il mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Ha, altresì, diritto a richiedere i titoli autorizzativi e a presentare la denuncia di inizio di attività ogni altro soggetto all'uopo abilitato per legge, anche se non espressamente elencato nel presente articolo.

3 - La titolarità deve essere attestata mediante copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi) oppure dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Al ritiro dell'atto autorizzatorio il richiedente dovrà presentare una dichiarazione sulla permanenza della propria titolarità alla richiesta del provvedimento autorizzativo.

### **ART. 13 – Il progettista, il direttore dei lavori, il costruttore.**

1 – La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione di settore vigente.

2 – L'intestatario del titolo autorizzativo, insieme alla comunicazione dell'inizio lavori, deve indicare all'Autorità competente il nominativo e la residenza del Costruttore, nonché quello del Direttore dei lavori, quando previsti per legge. Il Direttore dei lavori ed il Costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Autorità competente l'accettazione dell'incarico. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Autorità competente.

3 - Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai sensi del primo comma dell'art. 29 del TU, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo: essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

4 - Ai sensi del secondo comma dell'art. 29 del TU, il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Responsabile del Settore urbanistica ed edilizia contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che assume i previsti provvedimenti disciplinari.

5 - Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio di attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al successivo art. 30, lett. b) l'amministrazione comunale ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione di sanzioni disciplinari.

### **ART. 14 – Il responsabile del procedimento.**

1 – Il Responsabile del procedimento verifica la ricevibilità formale della domanda di permesso di costruire, di autorizzazione e della denuncia di inizio di attività in ordine a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle disposizioni legislative in vigore.

2 – Il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria delle domande di autorizzazione edilizia, del permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività e richiede, ove necessario, le integrazioni documentali, nonché i pareri occorrenti per la valutazione del progetto nei tempi

prescritti dalla legislazione vigente in materia. L'istruttoria si dovrà svolgere secondo l'ordine di presentazione delle domande di concessione e di autorizzazione edilizia e delle denunce di inizio attività.

3 – L'istruttoria, redatta dal responsabile del procedimento, dovrà contenere una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto e con la valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

4 – Accertata la conformità alle norme, il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, e richiede, quando previsto, ai sensi del presente regolamento, il parere della commissione edilizia comunale. La richiesta dovrà avvenire tramite un elenco nominativo compilato in rigoroso ordine cronologico.

5 – Qualora il responsabile del procedimento accerti un contrasto con la disciplina urbanistica e/o edilizia oppure un'insufficiente rappresentazione che non consente, neppure a seguito di integrazioni documentali, l'esatta lettura dell'intervento, propone al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, con adeguata motivazione, il diniego dell'istanza. In tale circostanza non è necessario acquisire il parere della C.E.C..

6 – Il Responsabile del procedimento sarà competente ad adottare il provvedimento finale nei procedimenti di autorizzazione edilizia e di denuncia di inizio di attività, qualora sia a ciò espressamente delegato, con apposita determinazione, dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia.

#### **ART. 15 – Autorità competente all'emanazione del provvedimento finale.**

1 – Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, dipendente dell'ufficio con qualifica apicale è il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale inerenti i titoli autorizzativi in materia edilizia.

2 – Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia è responsabile dell'organizzazione, del coordinamento e dello sviluppo del procedimento amministrativo, secondo i criteri di funzionalità, di economicità, di imparzialità, di efficacia, di trasparenza e di pubblicità.

3 – Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, con propria determinazione, nomina il Responsabile del Procedimento e verifica che l'attività dello stesso si svolga nei termini previsti dalle leggi e dai regolamenti.

#### **ART. 16 - Sportello unico per l'edilizia.**

1 - E' istituito un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre associazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2 - Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio dei permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati alla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.,
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di archivio informatico, che consenta a chi ne abbia interesse accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 7/08/1990, n. 241 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvidimentali a carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi alla Parte seconda del TU.

3 – Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'Asl nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del TU;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4 – L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della L. 7/08/1990, n. 241 e s.m.i., degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano quelli di cui all'art. 5, comma 4 del TU.

#### **ART. 17 - Sportello unico per le attività produttive.**

1 - In attuazione del D.L. 31/03/98 n. 112, le istanze relative ad interventi riguardanti attività produttive dovranno essere presentate allo Sportello Unico che garantisce le funzioni amministrative concernenti le procedure per: individuazione di aree, localizzazioni, titolo abilitativo edilizio, collaudo impianti produttivi e funzioni di assistenza quali informazione e promozione.

2 - Lo Sportello Unico provvede all'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta, benestare o atti di assenso, comunque denominati, nonché al rilascio del provvedimento conclusivo per tutte le attività di produzione di beni o servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistico alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, qualora l'attività richieda la localizzazione, rilocalizzazione, riattivazione, riconversione e cessazione, nonché la loro realizzazione, ristrutturazione,

ampliamento, anche attraverso l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.

3 – Il Comune di Cappelle aderisce all'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara per la gestione dello Sportello Unico delle Attività Produttive.

4 - Per quanto attiene struttura, funzionamento e procedure si rinvia al "Regolamento per l'organizzazione e l'esercizio dei compiti dello Sportello Unico per le attività produttive dell'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara".

#### **ART. 18 – Conferenza dei Servizi**

1 – La conferenza dei servizi consente la concertazione del procedimento ai fini di una semplificazione, riunendo tutti i soggetti i cui atti sono necessari per la conclusione del procedimento.

2 – La conferenza di servizi è sempre indetta quando l'amministrazione comunale deve acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga entro trenta giorni dalla ricezione, da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. La conferenza può essere anche indetta quando nello stesso termine è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate.

3 – La conferenza di servizi può essere convocata anche per l'esame contestuale di interessi coinvolti in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti la medesima attività o risultati. In tal caso la conferenza è indetta dall'amministrazione comunale o, previa informale intesa, da una delle amministrazioni che curano l'interesse pubblico prevalente.

4 – Quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di più amministrazioni pubbliche, la conferenza di servizi è convocata anche su richiesta dell'interessato, dalla competente amministrazione per l'adozione del provvedimento finale.

5 – In caso di affidamento in concessione di lavori pubblici la conferenza di servizi è convocata dal concedente ovvero, con il consenso di quest'ultimo, dal concessionario, entro quindici giorni fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali in materia di valutazione di impatto ambientale. Quando la conferenza è convocata a istanza del concessionario spetta comunque al concedente il diritto di voto.

6 – Previo accordo tra le amministrazioni coinvolte, la conferenza di servizi è convocata e svolta avvalendosi degli strumenti informatici disponibili, secondo i tempi e le modalità definiti dalle medesime amministrazioni.

7 – Circa lo svolgimento di eventuali conferenze di servizi preliminari, conferenze di servizio in materia di finanza di progetto, sulle modalità circa lo svolgimento dei lavori ed ulteriori aspetti della materia si rinvia agli articoli relativi della L. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

### SEZIONE III: DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

#### ART. 19 – Definizioni degli interventi edilizi.

1 – Per ogni intervento edilizio, da eseguirsi nel territorio comunale, il Piano Regolatore Generale ed i Piani Attuativi vigenti definiscono le trasformazioni ammesse per le varie zone, così come definiti nel presente regolamento. Ciascuna unità immobiliare può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per essa individualmente ammesse dagli strumenti urbanistici in vigore, in difetto di indicazioni specifiche, si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie.

2 - Ai fini del presente regolamento, in conformità alle definizioni di cui all'art. 3 del TU, si intendono per:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un sistema sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista nel DL 22/01/2004 n. 42.
- d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli interventi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente;
- e) **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque considerate tali:
  - e1) *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e6);*
  - e2) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
  - e3) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici esercizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo edificato;*
  - e4) *l'installazione di torri e tralicci per impianti radio trasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*

- e5) *l'installazione di manufatti leggeri*, anche in prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati quali abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e6) *gli interventi pertinenziali* che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto* ove comportino l'esecuzione di lavori da cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedito;
- f) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **ART. 20 – Modalità di conseguimento.**

1 – L'esecuzione delle opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia di tutto il territorio comunale, sono subordinate all'acquisizione di permesso di costruire, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui ai successivi articoli, nonché alla denuncia di inizio di attività e, nei casi previsti, alla semplice comunicazione all'autorità comunale competente.

2 – Il permesso di costruire, salvo i casi di gratuità individuati dalla normativa statale e regionale vigente, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità di cui alla Sezione II del TU.

3 – Fino alla emanazione di norme regionali che, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 del TU, definiscono quali tipologie di intervento assoggettare a contributo di costruzione, la dichiarazione di inizio attività è gratuita.

#### **ART. 21 – Interventi subordinati a permesso di costruire**

1 - Ai sensi dell'art 10 del TU, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino modifiche di destinazioni d'uso.

#### **ART. 22 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA)**

1 - Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 1 comma 6 della L. 21/12/01 n. 443 gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 21 ed al successivo art. 23, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente.

2. In particolare possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi edilizi di cui all'art. 22 del TU;
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- c) gli interventi ora sottoposti a permesso di costruire, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti previsioni di dettaglio;
- e) muri di sostegno e di contenimento di altezza non superiore a m. 1,50, purchè all'interno dei lotti.

3 - Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti ai permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

4 - La realizzazione degli interventi di cui al primo comma che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistico - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al DL 22/01/2004 n. 42.

5 - In luogo della denuncia di inizio di attività edilizia può essere richiesto il permesso di costruire. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 44 del T.U..

### **ART. 23 – Interventi non sottoposti a provvedimenti autorizzativi.**

1 - Ai sensi dell'art. 6 del TU, salvo più restrittiva disposizione prevista nelle norme di attuazione del PRG, non sono soggette a rilascio di titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2 - Non sono soggetti all'acquisizione di titoli abilitativi i seguenti interventi:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorchè l'accordo delle predette

- amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.L. 18/08/00 n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/04/94, n. 383, e successive modificazioni;
  - c) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 21/12/99, n. 554 e s.m.i..

#### **SEZIONE IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.**

##### **ART. 24 – Destinazione edilizia delle unità immobiliari.**

1 – Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito delle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi della Legge 11.08.1939, n.°1249 e successive modificazioni e del D.P.R. 01.12.1949, n.° 1142 e s.m.i..

2 - La destinazione d'uso edilizia in atto dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, dalla concessione edilizia o dal permesso di costruire ovvero dalla autorizzazione edilizia, rilasciate ai sensi di Legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale, sempre in caso di dimostrazione di legittimità del fabbricato e della sua realizzazione in data anteriore al 1967. In mancanza di classificazione catastale la destinazione d'uso del fabbricato, può essere assunta come quella risultante da altri documenti probanti, in ultima istanza la destinazione d'uso dei locali può essere dichiarata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà resa nelle forme di Legge.

3 – L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente ed obbligatoriamente mediante permesso di costruire, in occasione di interventi sui fabbricati .

##### **ART. 25 – Modifiche della destinazione d'uso edilizia.**

1 – La modifica della destinazione d'uso edilizia di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, dovrà essere conforme alla disciplina urbanistica vigente nella zona ove ricade il manufatto e quindi è subordinata alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte dalle norme degli strumenti urbanistici in vigore per la zona ove ricade l'intervento.

2 - Ferme restando le disposizioni legislative Statali e Regionali, si definiscono interventi di modifica della destinazione d'uso edilizia quelli ottenuti mediante opere edilizie ossia mediante interventi sull'immobile che, per mezzo degli stessi interventi, diviene morfologicamente diverso da quello che era in precedenza, e che in conseguenza di tali interventi non potrà riprendere la destinazione primitiva senza ulteriori interventi edilizi.

3 – Gli interventi di modifica di destinazione d'uso sono sottoposti a rilascio di permesso di costruire gratuito ove previsto dalla normativa; l'onerosità di tale titolo sussisterà solo nel caso in cui il contributo concessorio previsto per il nuovo uso sarà maggiore di quello previsto per il precedente. Eventuali cambi di destinazione d'uso edilizia, effettuati senza permesso di costruire, costituiranno abuso edilizio ai sensi delle disposizioni legislative statali e regionali.

#### **ART. 26 – Modifiche della destinazione d'uso funzionale.**

1 – Ferme restando le disposizioni legislative statali e regionali, si definisce modifica di destinazione d'uso funzionale la trasformazione contingente e funzionale dell'immobile riferita all'attività umana che ivi si svolge, eventualmente diversa da quella originaria, che venga effettuata senza alterazione morfologica dell'immobile, ossia senza la realizzazione di alcuna opera edilizia. La modifica della destinazione d'uso funzionale, potrà essere effettuata esclusivamente in conformità alle destinazioni previste per la zona, ove ricade il fabbricato dagli strumenti urbanistici in vigore.

2 – Per le zone classificate dal P.R.G. vigente come “Agricole”, le modifiche di destinazione d'uso funzionale sono ammesse esclusivamente all'interno delle destinazioni, previste dagli artt.70, 71 e 72 della L.R.70/95 modificativa ed integrativa della L.R.18/83, e nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli stessi articoli.

3 – Gli interventi di modifica di destinazione d'uso funzionale sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività nel caso in cui la nuova destinazione prevista non determini eventuali aumenti degli oneri concessori rispetto alla destinazione precedente, mentre sono sottoposti a permesso di costruire qualora il contributo concessorio previsto per il nuovo uso sia maggiore di quello previsto per il precedente. Eventuali cambi di destinazione d'uso funzionale effettuati senza titolo autorizzativo, costituiranno abuso edilizio ai sensi delle disposizioni legislative statali e regionali.

### **SEZIONE V - NORME PROCEDURALI.**

#### **ART. 27 – Domande per il rilascio del permesso di costruire**

1 – Le domande per il rilascio del permesso di costruire corredate dei documenti, degli elaborati e dei pareri necessari in relazione al tipo di intervento, così come definiti dal presente R.E.C., dovranno essere presentate presso lo sportello unico per l'edilizia.

2 – Le richieste di permesso di costruire ed i relativi elaborati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e dovranno essere redatte su appositi moduli predisposti dall'ufficio e/o su apposito supporto cartaceo o magnetico.

3 – Le domande si compongono di una parte riservata al richiedente contenente:

- a) l'oggetto della domanda;
- b) le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;
- c) le generalità, il domicilio, il codice fiscale, la partita I.V.A., il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista;
- d) il titolo in base al quale è richiesto il permesso di costruire o l'autorizzazione edilizia;

4 – Se il richiedente non è il proprietario dell'immobile, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario, redatto sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche le domande di permesso di costruire dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.

5 - Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali o di modifiche prospettiche significative, che modificano sostanzialmente l'aspetto delle facciate, alla domanda dovrà essere allegato l'assenso espresso dall'assemblea condominiale o, in assenza di condominio costituito ai termini di legge, l'assenso degli altri proprietari di immobili compresi nell'unità edilizia.

6 – La parte riservata al progettista dovrà indicare:

- a) i dati catastali;
- b) i riferimenti toponomastici;
- c) la zona di Piano Regolatore Generale;
- d) i vincoli eventualmente presenti;
- e) i riferimenti ai titoli che legittimano l'intervento sulla costruzione esistente.

7 – Il progettista dovrà dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.

8 – Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire allo sportello unico sarà rilasciato all'interessato una "ricevuta di presentazione" con indicato, oltre agli estremi del protocollo, il Responsabile del procedimento e l'elenco degli elaborati allegati da redigersi a cura del richiedente.

#### **ART. 28 – Documentazione a corredo delle istanze di permesso di costruire**

1 – Alla domanda di richiesta del permesso di costruire devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo ulteriori prescrizioni del P.R.G. e dei piani attuativi per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire;
- b) rilievo dello stato di fatto dell'intero lotto di intervento con indicazione delle quote planimetriche e delle pendenze dei suoli.
- c) elaborati di progetto in triplice copia comprendenti:
  - estratto del P.R.G. e dell'eventuale piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - planimetria catastale aggiornata in scala 1.1000/1.2000 con inserimento della sagoma del fabbricato e del relativo lotto di pertinenza;
  - planimetria dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote

- planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle parti di immobile soggetto all'intervento:
- planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali relative alle distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. Dovranno essere indicati i parcheggi (in particolare quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 L. 122/89), le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
  - piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali si dovrà far riferimento alle categorie catastali;
  - prospetti in scala 1:100 dell'opera ad almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi;
  - planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1.100/1:200 per indicare:
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - dati volumetrici e realtivi alle superfici dell'opera, raccolti in apposita tabella.
- d) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e nel Certificato di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza del certificato stesso;
- e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto e dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, montate su fogli formato "A4" con didascalie e planimetria con i punti di presa;
- f) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti cui all'art. 107 del TU, se dovuti, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n 37;
- g) Relazione tecnica con indicazione dei reflui prodotti (tipo di liquami in relazione alle attività in essere) e delle modalità di smaltimento previste;
- h) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi del comma 4 dell'art. 77 del TU, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del capo III del TU circa il superamento delle barriere architettoniche negli edifici;
- i) eventuale nulla-osta della Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D. L. 22/01/04 n. 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento, altrimenti acquisito dallo sportello unico;

- j) modulo debitamente compilato per il calcolo degli oneri concessori di cui al permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire);
- k) autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del TU, nei casi ammessi;
- l) eventuale documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi, quando dovuta, altrimenti acquisita dallo sportello unico:
- domanda di autorizzazione allo scarico acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti, da inoltrare al Servizio Ecologico Provinciale, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari nei casi in cui non esista la fognatura comunale, ovvero copia di richiesta di allaccio alla fognatura comunale, indirizzata alla competente A.C.A. con la necessaria specificazione della tipologia dei rifiuti prodotti e delle modalità di smaltimento previste;
  - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11.03.1988;
  - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.L. 152/2006;
  - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza ai sensi delle disposizioni legislative vigenti;
  - Nulla osta da parte dell'ANAS o da parte dell'Amministrazione Provinciale per interventi ricadenti entro le fasce di rispetto stradale di rispettiva competenza.
- m) per gli interventi in zona agricola con edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- planimetria catastale con l'esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ( in caso di permesso di costruire gratuito);
- n) modello ISTAT debitamente compilato e firmato;
- o) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti, altrimenti acquisiti dallo sportello unico;
- p) Relazione geologica o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/03/1988. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento. La relazione geologica deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.
- Sono soggette alle indagini geognostiche preventive le seguenti opere:
- tutti gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli che non prevedono incrementi di carico sul suolo;
  - manufatti di terreno sciolto, rinterrati e riporti di volumi maggiori di mc. 60;
  - gallerie e manufatti sotterranei;
  - stabilizzazione dei pendii naturali e dei fronti di scavo;
  - fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
  - discariche e colmate;
  - apertura di fronti di scavo anche temporanei;
  - consolidamento dei terreni;

- ancoraggi;
- bonifica siti inquinati.

Il programma d'indagine va pianificato di volta in volta e deve interessare un areale significativamente più ampio del sito in oggetto.

L'indagine verrà svolta con tutti i mezzi appropriati conosciuti:

- rilevamento di campagna geologico, geomorfologico e idrogeologico;
- sondaggi geognostici areali, con installazione nei fori di sondaggio di inclinometri e piezometri;
- prove piezometriche statiche e dinamiche. Le prove D.M. verranno accettate e considerate valide d'indagine solo in situazioni dove non sia possibile logisticamente eseguire altro tipo di sondaggio;
- indagini geofisiche. Ricostruzione del sottosuolo con sezioni stratigrafiche nelle quali vengano indicate le eventuali cause di un dissesto potenziale in atto.

Nel caso in cui si dovrà eseguire un abbattimento temporaneo o prolungato della superficie freatica occorrerà valutare

- le iterazioni con i terreni di fondazione degli immobili limitrofi e dei sottoservizi che tale operazione può comportare; se necessario (obbligatoriamente per scavi maggiori di mc. 300) occorrerà fornire il dimensionamento del Raggio di Influenza dell'emungimento da effettuare, ottenuto attraverso l'analisi di prove di portata su pozzetti di prova;
- la tipologia degli accorgimenti tecnici da utilizzare per eventuali consolidamenti, temporanei o permanenti dei fronti di scavo, in funzione anche dell'entità degli emungimenti da effettuare. Tale studio dovrà essere finalizzato alla corretta progettazione e dimensionamento, come disposto dal D.M. 11/03/1988, delle eventuali opere di sostegno, dell'impianto di aggettamento della falda, delle strutture di consolidamento temporaneo o permanente, dei drenaggi e dei filtri necessari.

2 - Inoltre, nei casi di seguito segnalati, la documentazione va ulteriormente integrata nei modi specificati:

- per **interventi sull'esistente**, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari:
  - qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera i) che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento statico globale dell'edificio;
  - nel caso di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi), la documentazione di cui sopra va integrata in modo da supportare la dimostrazione (sempre da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera e) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
  - qualora siano realizzate modifiche prospettiche tali da determinare una nuova configurazione di facciata (che vadano oltre il semplice e limitato ampliamento delle aperture esistenti o la trasformazione di finestre in porte ed operazioni similari) è necessario l'assenso degli altri proprietari dell'immobile.

- per le **varianti in corso d'opera**, la nuova proposta progettuale va posta a diretto raffronto con il progetto assentito;
- per le **opere di urbanizzazione**:
  - planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1.500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per la sosta e parcheggio;
  - sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizioni delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - particolari costruttivi;
  - i progetti di zone verdi attrezzate dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.
- per gli **interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n.°377/1988**, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai punti precedenti, è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art.6 della L.349/1986 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27.12.1988.
- per i **permessi di costruire sottoposti a convenzione** deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo; tale atto deve essere trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

3 - Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm.210 x mm.290) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

4 – Le richieste per tutti i tipi di intervento, devono essere corredate della documentazione ritenuta idonea ad illustrare il tipo di intervento proposto, fermo restando che per quanto non indicato il Responsabile del Procedimento, nei termini previsti per legge, può richiedere la documentazione integrativa una sola volta. In nessuna fase del procedimento, comunque, potrà essere richiesta all'interessato l'acquisizione di pareri e documentazioni già in possesso del comune.

5 – Nel caso di richiesta di documentazione integrativa i termini per l'evasione delle singole istanze riprendono a decorrere dalla data di presentazione dell'ultimo dei documenti richiesti ad integrazione, che dovrà pervenire non oltre 30 giorni dalla richiesta. Trascorso inutilmente il

termine assegnato, il Responsabile del Procedimento propone al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, il diniego e l'archiviazione della pratica. Se il richiedente presenta una nuova richiesta, dovranno essere allegati solo i documenti mancanti in prima istanza, essendo ammesso il riferimento a quanto già in possesso dell'Amministrazione comunale salvo che non siano scaduti per decorrenza di termini.

#### **ART. 29 – Disciplina della denuncia di inizio attività.**

1 - Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli elaborati progettuali di cui al successivo art. 30, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

2 - La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

3 - Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4 - Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 7/08/90 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5 - La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6 - Ove nel termine del comma 1, il Responsabile del servizio urbanistica ed edilizia riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite ovvero l'insussistenza delle condizioni di ammissibilità della DIA (ancorché dichiarate), notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni. Gli interessati hanno facoltà di integrare la nuova DIA, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili, mediante modificazioni o integrazioni della documentazione per una sola volta: il termine di trenta giorni comincia a decorrere dalla presentazione dell'integrazione.

7 - L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori nonché il Certificato di collaudo finale, a firma del progettista, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza si applicano le sanzioni di legge.

8 - Il progettista di cui al comma 1 assume qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale; in caso di dichiarazione non veritiera nella relazione di cui al comma 1 l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

9 - L'esecuzione delle opere in assenza di DIA, ovvero in difformità dalla medesima, comporta sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

### **ART. 30 – Documentazione a corredo della denuncia di inizio attività (D.I.A.).**

1 - Alla denuncia di inizio attività dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed alla scala appropriata, le opere da eseguirsi;
- b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure gli indirizzi di qualità architettonica;
- c) le eventuali approvazioni, nulla osta, altrimenti acquisiti dallo sportello unico.

2 - Gli elaborati di cui alla precedente lett. a) da allegare nei casi sotto richiamati o ad essi assimilabili sono i seguenti:

- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ed interventi di cui alla lett. c) del precedente art. 22; in tali casi è richiesta la stessa documentazione delle istanze di permesso di costruire di cui al successivo art. 28;
- opere precedentemente sottoposte ad autorizzazione edilizia o alla comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, opere edilizie minori di cui all'art. 2, comma 60 - punto 7 - della L. 662/96 e similari, quali:
  - a) opere di cui alle categorie b), c), e d) dell'art. 30 della Legge Regionale 18/83 e successive modifiche ed integrazioni,
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio,
  - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate,
  - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria,
  - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma, dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile,
  - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni,
  - g) l'installazione a tempo determinato di strutture trasferibili o precarie, realizzazione di parcheggi ai sensi della L. n. 122/89,
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato,
  - i) varianti a concessioni edilizie o a permessi di costruire rilasciati che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino eventuali prescrizioni contenute nel dispositivo concessorio,

per esse è richiesta la presente documentazione di corredo:

- titolarità del richiedente;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa e certificato catastale;

- stralcio del PRG;
- elaborati grafici necessari alla completa documentazione dell'intervento, secondo la specifica tipologia di lavori da eseguire;
- documentazione fotografica dello stato di fatto,
- per gli impianti fotovoltaici o relativi al termico solare la documentazione sopra richiamata va integrata da:
- la relazione tecnica di un professionista qualificato nella quale siano indicati i requisiti tecnici e di sicurezza dell'impianto stesso anche con riferimento all'allegato 1 del Decreto del Ministero delle attività produttive del 28/07/05,
- la dichiarazione di impegno alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a seguito di dismissione dell'impianto.

3 - Le documentazioni di cui ai precedenti commi vanno integrate, quando richiesto, dalla ricevuta degli oneri concessori di cui alla Sez. II del TU, ove dovuti in relazione alle opere da eseguire.

#### **ART. 31 - Disciplina della comunicazione.**

1 – Per gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o danni alle cose è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Autorità competente, allegando una relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato, e di presentare entro 10 giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta del titolo autorizzativo o la denuncia di inizio attività, in relazione al tipo di intervento. Tali interventi sono ammessi sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2 – Per gli altri interventi soggetti a preventiva comunicazione, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, è fatto obbligo all'esecutore di dichiarare il tipo e l'entità lavori e di allegare una planimetria catastale per l'individuazione dell'immobile.

### **SEZIONE VI - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **ART. 32 – Procedure per il rilascio del permesso di costruire.**

1 – Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale, in base a deliberazioni regolarmente approvate, di realizzarle nel successivo triennio o l'inserimento delle opere nei programmi degli enti strumentali competenti ovvero all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione edilizia.

2 – In questo ultimo caso il richiedente la concessione edilizia dovrà presentare e far autorizzare, dal Responsabile del Servizio Opere Pubbliche, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, prima del rilascio della concessione edilizia, costituendo una cauzione pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria.

3 – Il rilascio del permesso di costruire nell’ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla concessione lottizzativa.

4 – Il permesso invece non può essere subordinato all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell’agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi, realizzate ai sensi degli art.70, 71 e 72 della L.R. 18/83, nel testo in vigore .

5 – Il rilascio del permesso di costruire è altresì subordinato:

- alla consegna, all’Ufficio Urbanistica ed Edilizia delle ricevute di C/C postale attestante il pagamento degli oneri concessori, ove dovuti, o della prima rata degli stessi in caso di versamento rateizzato dell’importo
- autocertificazione, a firma del progettista, circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali. Nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia non residenziale, è necessario acquisire il parere igienico sanitario dal Dipartimento Prevenzione della AUSL di cui all’art. 20, comma 1, del TU;
- polizza assicurativa a garanzia del versamento dei restanti oneri concessori.

Il rilascio è altresì condizionato alla previsione di produzione di energia elettrica mediante l’installazione di pannelli fotovoltaici, nei termini di cui all’art. 4 del DPR 6/06/01 n. 380 e s.m.i..

6 – Il permesso di costruire viene rilasciato al richiedente o a un suo delegato, corredato da almeno una copia degli elaborati approvati, debitamente firmati dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia.

7 – Il rilascio del permesso di costruire non esonera il titolare, il direttore dei lavori e l’impresa esecutrice dei lavori, dall’obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esime il progettista e il direttore dei lavori da responsabilità in merito all’esatta individuazione dello stato di fatto dei luoghi e della corretta applicazione delle norme legislative vigenti.

8 – Dell’avvenuto rilascio del permesso di costruire, viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 giorni consecutivi, nell’Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita e degli estremi catastali dell’immobile interessato.

9 – Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia Comunale e ricorrere contro il rilascio del permesso in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

10 - Le domande di rilascio del permesso di costruire, devono essere presentate presso lo sportello unico per l’edilizia, nei giorni e nell’orario di apertura al pubblico.

11 – Al momento della presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire, il dipendente incaricato dell’Ufficio Urbanistica ed Edilizia, designato dal Responsabile del

Servizio a riceverla, con apposita ricevuta, comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento, di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 07.08.1990, n.°241 e s.m.i., nonché i giorni e l'orario di apertura dell'ufficio al pubblico e rilascia contestuale ricevuta della documentazione presentata.

12 – L'istruttoria sarà effettuata dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione delle richieste di permesso di costruire.

13 – Entro sessanta giorni a decorrere dalla data di acquisizione al protocollo comunale della richiesta di concessione edilizia, il Responsabile del Procedimento redige una completa istruttoria tecnico-urbanistica-amministrativa della domanda, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L.7.8.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, se ritenuta necessaria e se sono coinvolti nel procedimenti altri enti pubblici o privati tenuti ad esprimere il proprio parere sull'istanza.

14 – Entro lo stesso termine di cui al punto precedente, il Responsabile del Procedimento, deve redigere e rimettere al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, una dettagliata relazione, contenente tra l'altro, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie, statali, regionali nonché alle norme dei piani urbanistici vigenti ed al regolamento edilizio vigente.

15 – Il termine di cui al comma 13 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla data di acquisizione al protocollo comunale della richiesta di concessione edilizia, esclusivamente per richiedere all'interessato e/ o al progettista integrazioni documentali. Dalla data di acquisizione al protocollo comunale della documentazione integrativa richiesta, il termine (60 giorni) di cui al punto 13 del presente articolo, decorre nuovamente per intero.

16 – Entro e non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 13 del presente articolo, il Responsabile del Procedimento, formula per iscritto una motivata proposta all'autorità competente al rilascio della permesso di costruire, contenente obbligatoriamente il parere favorevole o contrario al rilascio della permesso di costruire.

17 – In ordine alle richieste di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della C.E.C., obbligatoriamente per gli interventi previsti dal presente regolamento edilizio.

18 – Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, la proposta di cui ai punti precedenti e a redigere una relazione scritta, sempre indirizzata al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, indicando i motivi per i quali, il termine non è stato rispettato.

19 – Il permesso di costruire è rilasciato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui ai punti precedenti, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

20 - In caso di mancata adozione, entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato a trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il Dirigente del Servizio urbanistica ed edilizia si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza: Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

21 - Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo provinciale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio rifiuto.

### **ART. 33 – Titolare del permesso di costruire e variazioni.**

1 – Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2 – Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire, ed il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3 – La domanda di variazione ed il relativo provvedimento vanno redatti in carta legale.

4 – Resta stabilito che in conseguenza della eventuale variazione predetta al permesso di costruire, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario, nonchè le eventuali prescrizioni contenute sullo stesso.

## **SEZIONE VII - VALIDITA' , DECADENZA E DEROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **ART. 34 – Validità e decadenza del permesso di costruire.**

1 – Il permesso di costruire è sempre rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica e delle eventuali prescrizioni in essa contenute.

2 – Conformemente all'art. 15 del TU, il permesso di costruire non può avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, i quali devono essere iniziati entro un anno dal rilascio della stessa. Nei casi di edifici mono o bifamiliari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentito un ulteriore periodo di due anni per la ultimazione dei lavori. Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia, in relazione alla mole delle opere e delle sue particolari caratteristiche. Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati ancora iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere nuovo permesso di costruire.

3 – Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare allo sportello unico l'avvenuto inizio dei lavori e il completamento degli stessi con missiva raccomandata con ricevuta di ritorno o consegna a mano con ricevuta, spedita al Comune tramite il servizio postale pubblico. La comunicazione di inizio dei lavori, deve contenere, oltre la data di inizio dei lavori, gli estremi della concessione edilizia, il nominativo del direttore dei lavori architettonici, dell'impresa esecutrice dei lavori, del progettista e direttore dei lavori delle opere strutturali, il nominativo del coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera nonché nell'esecuzione della stessa. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati.

4 - Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dall'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della Legge 05.11.1971, n.°1086;
- b) se non inviata precedentemente, ove richiesto dal tipo di intervento, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi della L. 192/05;
- c) se non inviata precedentemente, ove richiesto dal tipo di intervento, documentazione inerente la progettazione di tutti gli impianti presenti nell'edificio, ai sensi Capo V del TU;
- d) documentazione, ove previsto, inerente il rispetto della normativa in materia di impatto acustico.

5 – L'atto di impegno unilaterale e le convenzioni previste dagli artt. 17 e 18 del TU devono essere trascritti, a cura del Comune e a spese del concessionario, nei registri immobiliari.

6 – Il permesso di costruire decade se:

- a) non viene data comunicazione allo sportello unico dell'avvenuto inizio dei lavori;
- b) se entro tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori le opere oggetto della stessa non siano state ultimate salvo diversa prescrizione dei termini da fissarsi nell'atto concessorio;
- c) nell'ipotesi prevista nell'art. 31 della L.1150/1942 modificata e integrata con L.765/1967;

7 – Il permesso di costruire può essere revocato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia,, sempre sentita la C.E.C., se:

- a) sia stato ottenuto in base ad elaborati non veritieri;
  - b) per altre motivazioni previste dalle leggi Statali e Regionali;
- e comunque per le ipotesi di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

8 – Il permesso di costruire, può essere annullato, sempre sentita la Commissione Edilizia Comunale, nel rispetto di quanto prescritto e secondo le modalità stabilite dalle Leggi Statali e Regionali, nei testi in vigore.

9 – Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa esecutrice dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti previsti dalla legge e ciascuno per la parte di propria competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso di costruire.

10 - Il permesso di costruire deve essere ritirato dal titolare o da suo delegato, previo pagamento degli oneri concessori dovuti, entro un anno dall'approvazione del progetto; il mancato ritiro del permesso di costruire ed il mancato versamento degli oneri, entro il termine

indicato, è inteso come esplicita rinuncia, con conseguente archiviazione della domanda, salvo nei casi di cui al comma 4 del successivo art. 38.

### **ART. 35 – Deroghe al permesso di costruire.**

1 – Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali di cui all'art. 14 del TU, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, con le procedure e nei limiti stabiliti dall'art.64 della L.U.R. 18/83 così come modificata ed integrata dalla L.R. 70/95.

### **ART. 36 - Varianti al permesso di costruire**

1 - Le varianti al permesso di costruire possono essere richieste al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che ne sia ultimata l'esecuzione.

2 - La procedura per la richiesta, l'esame ed il rilascio del permesso di costruire e delle autorizzazioni a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.

3 - Le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali:

- a) Varianti essenziali sono tutte quelle che riguardano almeno uno dei casi previsti dall'art. 32 del TU ed inoltre tutte quelle che riguardano immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela o ricadenti in aree protette ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del TU. Tali varianti comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine dei lavori.
- b) Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un'ulteriore permesso di costruire che si affianca semplicemente alla precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine dei lavori; viene fatto salvo quanto previsto all'articolo successivo.

### **ART. 37 - Varianti in corso d'opera.**

1 - Sono varianti in corso d'opera, comunque varianti non essenziali, quelle che risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E.C. vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro e non interessano immobili vincolati ai sensi del D.L. 22/1/2004 n. 42.

2 - La richiesta di permesso di costruire di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine dei lavori.

3 - Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici, in duplice copia, nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare.

4 - La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare della concessione e dal Progettista.

5 - Il Dirigente del Settore concede la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità con le stesse modalità richieste agli articoli precedenti.

6 - Sono sottoposte a denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 22, comma 4 del TU, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire.

## **SEZIONE VIII - ESECUZIONE, CONTROLLO E CONCLUSIONE DELLE OPERE.**

### **ART. 38 – Inizio dei lavori.**

1 - Almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori il progettista o il direttore dei lavori è tenuto a trasmettere al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia uno specifico elaborato grafico, in scala congruente alle dimensioni del progetto, in cui siano indicati in modo inequivocabile i principali capisaldi altimetrici del progetto precedentemente fissati sul sito e testimoniati attraverso idonea documentazione fotografica allegata.

2 - Trascorsi 20 giorni dalla trasmissione di cui ai commi precedenti e l'addetto dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia non abbia proceduto ad alcuna verifica in sito ed alla richiesta di eventuali modifiche, integrazioni o chiarimenti, i lavori possono avere inizio.

3 - Nell'elaborato di cui al primo comma, dovrà obbligatoriamente risultare la quota della fognatura pubblica nel relativo punto di allaccio.

4 - Il termine dell'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di costruire; tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato emanato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia su istanza dell'interessato nella quale siano esplicitati i fatti sopraggiunti, estranei alla sua volontà, che hanno determinatao l'impossibilità a dare avvio ai lavori nei termini suddetti.

5 - Ai sensi dell'art. 60, comma 12 della LUR 18/83, il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto inizio dei lavori. In caso di inadempienza si applica una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.

### **ART 39 – Comunicazione di fine lavori**

1 – Per tutte le opere eseguite con il Permesso di costruire, o asseverazione, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto dei termini fissati nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Responsabile del Servizio, in forma documentabile, la fine dei lavori firmata dal Titolare e dal Direttore dei lavori; ove del caso tale comunicazione contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.

2 – La documentazione di cui al comma precedente contiene la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 125 del TU, nonché l'attestato di qualificazione o certificazione energetica dell'edificio, come realizzato, asseverati dal direttore dei lavori.

3 – La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al precedente comma.

4 - Ai sensi dell'art. 60, comma 12 della LUR 18/83, il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare l'avvenuta fine dei lavori. In caso di inadempienza si applica una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.

## **SEZIONE IX – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

### **ART. 40 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.**

1 - Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia esercita il controllo sull'attività edilizia e urbanistica sul territorio comunale, avvalendosi degli addetti del proprio ufficio, degli Agenti di Polizia municipale o di altre forme di controllo ritenute idonee. Egli è tenuto:

- ad esercitare le funzioni di controllo affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione del territorio in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti oppure in assenza o in difformità del permesso di costruire, dell'autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio di attività edilizia;

- nei casi di trasgressione, accertati entità e tipo, ad applicare le relative sanzioni amministrative di cui agli artt. 30, 31, 32, 33 e 34 del TU e della L.R. 52/89. E' da considerarsi inoltre abuso edilizio, a tutti gli effetti di legge, l'uso diverso degli immobili e lo svolgimento in esso di attività, diverse da quelle autorizzate con il permesso di costruire, autorizzazione o denuncia di inizio di attività edilizia, con cui sono stati autorizzate le costruzioni.

2 – Sono da considerarsi “abusi” tutti gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia realizzati senza titolo legittimo, come definito dall'art.4 della L.R. 52/89, con variazioni essenziali o in difformità anche parziale e quelli non conformi alle modalità esecutive fissate con provvedimenti della Pubblica Amministrazione.

### **ART. 41 – Tipologia d'abuso**

1 – Le tipologie d'abuso, conformemente agli artt. 4, 5, 6 e 7 della L.R.52/89, sono definite nei termini di cui ai successivi commi.

2 - ***Variazioni essenziali.*** Sono da considerarsi eseguiti in variazione essenziale rispetto al progetto approvato gli interventi edilizi che comportino, distintamente:

- a) un incremento di Area occupata non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;
- b) un incremento della superficie di inviluppo del fabbricato tale che:
  - non sia inferiore al 12% né superiore al 25% di quella autorizzata;
  - non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dei fili fissi;
  - non alteri il rapporto fra Area occupata e Superficie di inviluppo oltre i limiti derivanti dall'incremento della superficie di inviluppo,
- c) mutamenti alle descrizioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% ed il 20% della Superficie edificabile autorizzata e che implichi variazione degli standards previsti al D.M. 1444/68;
- d) incrementi della Superficie edificabile compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo o del numero dei piani;
- e) aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a m. 1,50 e non superiore a m. 2,50 purchè non si abbia variazione del numero di piani;
- f) riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore a 1/4 rispetto a quella prescritta.
- g) Mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazioni da quelli descritti alle lettere b),c) e d) dell'art. 30 della L.R. 18/83 e s.m.i., in quelli di cui alla successiva lettera e) dello stesso articolo;
- h) Violazione alle norme vigenti in materia edilizia sismica, quando non attengano a fatti procedurali.

Non devono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche nei limiti o oltre quelli descritti nel presente comma, esclusivamente sulle entità della Superficie utile di servizi ed accessori, né quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo D.L. 42/2004, sono considerati in totale difformità e come tali perseguibili in termini di legge. Tutti gli interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto sopra stabilito sono considerati variazioni essenziali e pertanto perseguiti.

**3 - Totale difformità.** Sono da considerarsi in totale difformità dal progetto approvato:

- a) interventi costruttivi che comportino la realizzazione di un organismo integralmente diverso, distintamente, per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, relazionali o di destinazione d'uso, rispetto a quello approvato, tali da modificare, in maniera consistente e, comunque, oltre i limiti di cui alle "variazioni essenziali":
  - Area occupata o il Volume,
  - La Superficie d'inviluppo,
  - La localizzazione oltre l'area insediabile,
  - Il numero dei piani,
  - Le altezze,
  - Spazi liberi interni o di pertinenza,
  - La destinazione d'uso, se in contrasto insanabile con le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle relative norme.
- b) volumi edilizi che, pur rientranti nei limiti stabiliti nel primo comma, comportino la realizzazione di un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonoma utilizzazione, rispetto a quello assentito;
- c) interventi di trasformazione urbanistica del suolo oltre i limiti fissati nei relativi atti amministrativi.

4 - **Parziale difformità.** Sono da considerarsi eseguite in parziali difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui ai precedenti commi, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti. In ogni caso non realizzano la fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

#### **ART. 42 - Sanzioni**

1 – Qualora dagli accertamenti di cui all'art. 40 sia riscontrato che l'abuso segnalato ricade in una delle categorie definite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 della L.R. 52/89, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, nei tempi stabiliti dalla L.R., decorrenti dall'accertamento da parte degli Agenti di Polizia municipale o di altro Ufficiale o agente di Polizia giudiziaria, emette ordinanza di sospensione dell'attività edilizia in corso; questa sarà notificata nelle forme di citazione al committente, al costruttore, al direttore dei lavori e al titolare della provvedimento autorizzativo.

2 – L'ordinanza ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi (Ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi) nei termini e modalità di cui all'art.31 del TU.

3 – In caso di opere eseguite in parziale difformità se la demolizione non può avvenire senza pregiudizio per la parte conforme, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia applica le sanzioni previste dall'art.34 del TU.

4 – L'esecuzione di opere in assenza di comunicazione di inizio di attività edilizia, comporta le sanzioni previste all'art. 37 del TU.

#### **ART. 43 – Ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione**

1 – Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- l'aumento del contributo in misura pari al 10%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni,
- l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al precedente termine di 120 giorni (180 giorni),
- l'aumento del contributo in misura pari al 40%, qualora il versamento sia effettuato 60 giorni successivi ai termini precedentemente indicati (240 giorni).

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni si applicano ai ritardati pagamenti delle singole rate.

2 – Le misure di cui al primo comma non si cumulano.

3 – Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti.

### **SEZIONE X - AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 44 – Certificato di agibilità.**

1 - Il certificato di agibilità, in conformità all'art. 24 del TU, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la rispondenza del manufatto ai contenuti del progetto.

2 - Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3 - Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24 del TU.

#### **ART. 45 – Certificato di agibilità: definizione e procedimento di rilascio.**

1 – Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in esso installati, valutate secondo la normativa vigente.

2 – Ai sensi dell'art. 25 del TU, il proprietario, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del TU, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista agli articoli 111 e 126 del richiamato TU;
- c) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del TU;
- d) certificato di conformità, a firma del Direttore dei lavori recante il timbro di avvenuto deposito al Servizio Sismica della Provincia;
- e) documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento dell'edificio o delle porzioni di edificio per le quali si chiede il certificato di agibilità;
- f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77, nonché 82 del TU.

3 - Lo sportello unico comunica al richiedente, entro 15 giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7.08.90, n. 241 e s.m.i..

4 - Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile del servizio urbanistica ed edilizia, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione richiesta.

5 - Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 4, l'agibilità si intende attestata nel caso in cui sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione di cui all'art. 32, comma 5 del presente regolamento, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

6 - Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **ART. 46 - Dichiarazione di inagibilità**

1 - L'avvenuto rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i..

2 – Il Sindaco, Sentito il parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda ULS, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, oltre che per motivi di natura statico – strutturale e di sicurezza, per almeno uno dei seguenti motivi igienico sanitari:

- a) indisponibilità di acqua potabile;
- b) mancanza di servizi igienici;
- c) mancanza di rapporti di aero-illuminazione o comunque grave carenza di tali parametri;
- d) altezza media degli spazi abitativi inferiori a m. 2,40;
- e) gravi condizioni di degrado, tali da pregiudicare la salute e/o la sicurezza degli occupanti.

3 – Un alloggio dichiarato inabitabile può essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo il ripristino delle condizioni igienico sanitarie e rilascio di nuovo certificato di agibilità.

### **CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.**

#### **ART. 47 – Segnalazione della zona dei lavori.**

1 – In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- nome, cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;

- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia, sotto la diretta responsabilità del committente;
- numero e data del permesso di costruire ovvero estremi della denuncia di inizio attività;
- sintetica definizione dell'intervento;
- quant'altre norme di legge e/o regolamentari impongano espressamente in relazione al particolare cantiere.

2 – Nel caso di omessa esposizione ovvero di incompletezza o erroneità del testo della tabella di cui al precedente comma, si applica la sanzione amministrativa da € 516

#### **ART. 48 – Sicurezza della zona dei lavori.**

1 – Nei cantieri dovranno essere osservate tutte le cautele per evitare pericoli a cose ed a persone e per moderare le molestie ai terzi. L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge, in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire l'incolumità pubblica e degli addetti ai lavori, vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

2 - Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione incendi;
- l'obbligo, a termine di Legge, alla denuncia di ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani;
- la responsabilità relativa alla molestia ed ai danni a persone o cose pubbliche e private, in dipendenza dei lavori.

3 - Nei cantieri dovrà essere sempre presente, nelle ore di lavoro, un rappresentante della ditta costruttrice; l'impresa dovrà sempre assicurare la vigilanza delle aree di cantiere;

Gli scavi dovranno essere realizzati tenendo in debito conto le caratteristiche di resistenza del terreno circostante e non dovranno compromettere la sicurezza degli edifici preesistenti; i lavori relativi agli scavi, salvo cause di forza maggiore, non dovranno intralciare gli spazi pubblici e stradali; qualora ciò dovesse essere necessario, si dovrà richiedere apposita autorizzazione.

4 – Qualora si eseguano interventi edilizi previsti dal presente regolamento, in spazi pubblici o aperti al pubblico, l'esecutore dei lavori dovrà:

- proteggere tali spazi con recinzioni e porre convenienti segnali, eventualmente luminosi, e cartelli che segnalino i lavori in corso;
- munirsi di apposita autorizzazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia nella quale saranno indicati i termini, i tempi di occupazione e le condizioni di restituzione dell'area.

5 – Tutte le aree e le zone interessate da cantieri devono essere delimitate e protette da recinzione decorosa, lasciando appositi ingressi qualora il recinto racchiuda manufatti, servizi e impianti di interesse pubblico.

6 – In ogni caso, su tutte le aree o zone interessate dai lavori dovranno adottarsi tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e privata.

7 – Le strutture mobili, gli apparecchi di sollevamento, il macchinario impiegato nei cantieri, dovranno essere muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti che ne attestino la rispondenza alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **ART. 49 – Norme generali e misure igieniche per cantieri edili**

1 – Il Committente, relativamente ad ogni intervento edilizio (costruzione, demolizione, ristrutturazione, manutenzione, ecc.) deve, in ottemperanza a quanto previsto all'art. 3 del D.L. 494/06 e s. m. i., organizzare l'esecuzione dei lavori in modo da garantire la sicurezza e l'igiene dei lavoratori congiuntamente ai datori di lavoro delle imprese, ai lavoratori dipendenti e, nei casi previsti, al Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione e/o Esecuzione dei Lavori. Nel corso dell'esecuzione dei lavori dovrà provvedere a tutelare dal punto di vista igienico sanitario le aree e gli ambienti di vita ad esso contigui. A tal proposito deve attuare tutte le misure necessarie per il massimo contenimento di polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi.

#### **2 – *Verifica Preliminare***

Preliminarmente all'allestimento di un cantiere il proprietario e/o il legale rappresentante delle attività di cantiere, ciascuno per le rispettive competenze, dovrà:

- a) garantire che nell'area interessata, qualora ne ricorrano le circostanze, siano state eseguite le operazioni di seguito elencate:
  - sfalcio della vegetazione spontanea;
  - rimozione e congruo smaltimento dei rifiuti abbandonati;
  - bonifica dei pozzi neri, fosse settiche e fognature dismesse;
  - segnalazione agli organi competenti (anche in fase di attività di cantiere) circa la presenza di scarichi abusivi, carcasse in decomposizione, ossa umane, reperti archeologici, materiali esplosivi ed elementi riconducibili verosimilmente alla presenza di sito inquinato. In tali circostanze l'inizio dei lavori dovrà essere posticipato alla regolarizzazione della situazione esistente da parte degli organi competenti;
  - rimozione di eventuali parafulmini contenenti materiali radioattivi mediante ditta specificamente autorizzata;
- b) effettuare disinfestazione e derattizzazione delle aree libere e/o delle strutture edilizie da demolire. La derattizzazione delle aree scoperte e comunque di ogni area accessibile a persone ed animali deve essere effettuata con esche protette;
- c) verificare l'eventuale presenza di materiali contenenti amianto. E' fatto assoluto divieto di demolire e smaltire tali materiali unitamente alle altre macerie da demolizione. In caso di rinvenimento imprevisto di manufatti contenenti amianto (ad es. canne fumarie dismesse, tubi di scarico, ecc.) i lavori nella zona di intervento dovranno essere interrotti e, per la rimozione di tali materiali, dovrà essere incaricata una ditta autorizzata che potrà attivarsi seguendo le procedure previste dalla normativa di settore relativamente alle situazioni di emergenza. In generale, per la gestione dei materiali e dei rifiuti contenenti amianto si rimanda alla specifica normativa vigente.

- d) Far effettuare a tecnico competente una previsione dell'impatto acustico prodotto dalle attività di cantiere e, in caso di superamento dei limiti di legge relativi alla zona del cantiere, dovrà essere chiesta al Sindaco l'autorizzazione in deroga ai sensi del P.C.P.M. 01/03/91, L. 447/95 art. 6 comma 1 e s.m.i. e secondo le procedure dettate dal Regolamento comunale sul rumore.

### 3 – *Gestione del cantiere*

Il legale rappresentante delle attività di cantiere, in riferimento alle seguenti problematiche, ha l'obbligo di:

#### a) *Rumore*

- rispettare le condizioni dell'Autorizzazione sindacale in deroga di cui al precedente punto d);
- rispettare le fasce orarie di riposo imposte con Ordinanza Sindacale;
- utilizzare strumenti di lavoro nonché mezzi di trasporto a norma secondo le vigenti leggi;
- utilizzare tutti gli accorgimenti necessari a contenere le vibrazioni nelle fasi di attività.

#### b) *Emissioni in atmosfera*

- far precedere le demolizioni di murature da adeguata umidificazione delle stesse;
- ridurre le altezze di caduta dei materiali e comunque utilizzare apposite trombe e recipienti che impediscano l'eccessivo sollevamento di polvere;
- gestire i cumuli di materiali polverosi (rifiuti da demolizione o materiali da costruzione) in modo da limitare i sollevamenti di polvere (ad es. con uso di teli);
- realizzare in prossimità dell'accesso su pubblica via un percorso costituito da fondo ghiaioso consolidato al fine di limitare, da parte degli automezzi in uscita dal cantiere, il trasporto di terriccio sulla pubblica via e conseguente sollevamento di polvere;
- rispettare in ogni caso i criteri di buona pratica edilizia e quanto prescritto dalla parte I dell'All. 5 all'All. 5 parte V del D.L. 152/2006 e s.m.i.
- non usare acque putride per l'umidificazione;
- non bruciare alcun tipo di rifiuto;
- non lasciare aperti ed incontrollati i contenitori di sostanze volatili e/o maleodoranti (vernici, collanti, ecc.);
- le attrezzature e i veicoli non da trasporto utilizzati devono essere a norma CE e regolarmente revisionate;
- avere a disposizione nel cantiere materiale inerte assorbente e/o ricoprente al fine di contenere eventuali spandimenti di inquinanti;
- in caso di affioramento di acque di falda ad alto contenuto sulfureo, oltre darne notizia agli organi di controllo, evitare il ristagno di tali acque all'aperto e disporre il loro convogliamento secondo le modalità consentite dalla normativa vigente.

#### c) *Impaludamenti e pulizia dell'area di cantiere*

- In tutte le fasi di attività del cantiere e con particolare riferimento ai periodi di inattività, occorre evitare che si formino ristagni d'acqua nei contenitori vari (badili, bidoni vuoti, ecc. vanno lasciati al coperto o almeno con cavità rivolte verso il basso);
- I ristagni e gli impaludamenti dovuti a scavi nel terreno o contenuti in strutture non modificabili, devono essere convogliate in idoneo sistema di scarico. Se ciò non sia possibile, si devono collocare retine anti-anofeliche di protezione e/o utilizzare prodotti disinfestanti antilarvali e, se necessari, anche adulticidi;
- Le eventuali aree verdi presenti nel cantiere devono essere periodicamente pulite.

#### d) *Smaltimento rifiuti*

I rifiuti prodotti nel corso delle attività di cantiere, ivi compresi i materiali di risulta delle demolizioni, devono essere gestiti a norma (recupero e smaltimento) nel rispetto di quanto previsto da D.L. 152/2006 e s.m.i. per ogni tipologia di rifiuto.

*e) Disponibilità servizi igienico-assistenziali*

In tutti i cantieri deve essere assicurata ai lavoratori la disponibilità di idonei spogliatoi e servizi igienici con acqua potabile in quantità adeguata. I servizi igienici provvisori ad uso degli addetti ai lavori, devono essere collocati in luoghi consoni, allacciati alla pubblica fognatura, ove possibile; in caso contrario, deve essere assicurato un idoneo smaltimento dei liquami. Qualora i lavoratori consumino il pasto in cantiere, deve essere assicurato un locale di ristoro.

4 – Sono fatte salve tutte le disposizioni di legge a tutela della salute e dell'incolumità dei lavoratori addetti ai cantieri edili per i quali si rimanda alle specifiche normative in materia.

**ART. 50 – Responsabilità degli esecutori delle opere.**

1 – L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) ed il responsabile di cantiere debbono adottare, sotto la loro piena responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

**ART. 51 – Rimozione delle recinzioni.**

1 – Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature. In tutti i casi di inadempienza il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio, a tutte spese del proprietario, e fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **TITOLO II - NORME TECNICHE**

### **CAPO I - NORME RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA SICUREZZA.**

#### **SEZIONE I - REQUISITI IGIENICI E TECNICI PER L'USO DEI LOCALI**

**Art. 52 - Classificazione dei locali**

1 - Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Essi sono classificati nel modo che segue.

2 - La *categoria A1* comprende:

- a) Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva.
- b) Uffici, studi professionali, aule scolastiche, aule di lettura, gabinetti medici.

3 - La **categoria A2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici;
- b) officine meccaniche, laboratori industriali, parti di autorimesse destinate alle riparazioni, controlli e vendita;
- c) magazzini, depositi ed affini nei quali la permanenza delle persone si prolunghi oltre le operazioni di carico, di scarico e di pulizia;
- d) palestre, ospedali, cliniche e case di cura.

4 - Sono locali accessori quelli in cui la permanenza di persone è limitata a ben definite operazioni. Esse si suddividono nei modi indicati ai successivi commi.

5 - La **categoria S1** comprende:

servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, negli alberghi, nelle pensioni;

6 - La **categoria S2** comprende:

- a) scale che collegano più piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i mq. 12 di superficie o m. 8 di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere nei quali la permanenza delle persone sia di durata inferiore a quella di cui alla lettera A2;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali per macchinari che non necessitano di sorveglianza continua;
- f) lavanderie, stenditoi, legnaie;
- g) stalle e locali similari.

7 - La **categoria S3** comprende:

- a) disimpegni con superficie inferiore a mq. 10;
- b) ripostigli e magazzini con superficie inferiore a mq. 5;
- c) locali per macchine con funzionamento automatico, per le quali sono fatte salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza degli impianti o della gestione.

8 - I locali non espressamente suindicati sono classificabili per analogia, a criterio dell'Amministrazione e su parere ~~conforme~~ della Commissione Edilizia Comunale.

### **ART. 53 – Requisiti minimi di altezza.**

1 – L'altezza utile netta dei locali va misurata da pavimento all'intradosso del soffitto; nel caso di soffitti inclinati va considerata l'altezza media dei singoli locali.

2 – Per i locali A1, non rientranti nella categoria di “attività di produzione di beni e servizi” per la quale prevalgono le norme che disciplinano gli ambienti di lavoro l'altezza minima è di:

- soffitti piani: m.2,70;
- soffitti inclinati: media m.2,70 con minimo nel punto più basso di m.1,80.

3 - Per i locali A2 l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in legge e/o regolamenti specifici. Fanno eccezione i locali destinati ad artigianato di servizio dove l'altezza può essere ridotta a m. 2,70 nei fabbricati preesistenti, prevedendo, in tal caso, un eventuale sistema di ventilazione aggiuntiva. In tal caso dovranno concorrere alla valutazione la superficie pavimentata, la superficie finestrata, il numero di persone contemporaneamente presenti nonché la tipologia di attività.

4 - Per i locali S1 ed S2, esclusi gli androni e i vani scala, l'altezza minima, o l'altezza media, in caso di soffitto inclinato, non potrà essere inferiore a m.2,40; in caso di soffitto inclinato l'altezza nel punto più basso deve essere di almeno m.1,80, salvo quanto previsto in leggi e/o regolamenti specifici.

5 - I piani seminterrati adibiti ad ambienti di tipo S3, debbono avere altezza utile netta non inferiore a m. 2,20.

6 - Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone maggiore di 100, l'altezza minima interna è di m.4,50 salvo che non siano provvisti di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria, in tal caso l'altezza minima può ridursi a m. 3,80.

#### **ART. 54 – Requisiti minimi di superficie.**

1 - Ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, i locali di categoria A1 adibiti a camere da letto devono avere superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

2 - I locali A1 adibiti a cucina devono avere una superficie minima di mq. 9,00 con il lato minore non inferiore a m. 1,80. Sono ammesse le cucine nicchia o angolo cucina, soluzioni cioè prive di finestra propria, a condizione che siano ampiamente comunicanti con un locale con superficie minima non inferiore a mq. 14,00, (intesa al netto della superficie di ingombro della cucina) con superficie minima non inferiore a mq. 3,00, e sia previsto un idoneo sistema di aspirazione sopra i fornelli.

3 - Gli alloggi monostanza devono avere superficie minima, comprensiva dei servizi, di mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

4 - I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00, fatta eccezione per locali destinati ad artigianato ed artigianato di servizio. Tutte le attività aperte al pubblico, di nuova realizzazione, devono essere dotate di bagno con dimensioni minime di m. 1,80 per 1,50. I locali adibiti a cucina di uso collettivo (ristoranti, mense scolastiche e/o aziendali, ecc.) devono avere una superficie minima di mq. 15,00.

#### **ART. 55 – Requisiti di illuminazione e ventilazione.**

1 – I locali A devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

2 – La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento di ogni singolo ambiente. Nel caso in cui le aperture ricadano all'interno di porticati e verande la superficie totale delle finestre non può essere inferiore a 1/6 della superficie del pavimento di ogni singolo ambiente per aggetti inferiori a ml. 2,00 e non inferiori ad 1/5 per aggetti di luce superiore. Per i locali A2 si applicano, inoltre, le prescrizioni dovute a leggi e regolamenti specifici.

3 – I locali S1 devono avere un rapporto minimo tra la superficie delle finestre e quella del pavimento non inferiore ad 1/6.

4 - I locali di categoria S3 possono essere privi di illuminazione ed aereazione diretta.

#### **ART. 56 – Dotazione di servizi igienici.**

1 - Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

2 - Ogni apparecchio deve essere munito di chiusura idraulica.

3 - Nel caso di unità immobiliari con più di un locale S1, almeno uno di essi deve essere dotato di finestra apribile. Tali locali non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da interposto disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti; per gli altri è consentito l'accesso dai locali cui sono specificamente attribuiti, con esclusione di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e da cucine.

4 – E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri il ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) negli ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera.

5 – In ogni caso sono da verificare i requisiti di superficie, altezza, illuminazione e ventilazione nonché di sicurezza, in riferimento alle norme specifiche di settore.

#### **ART. 57 – Convogliamento acque luride.**

1 – Ai sensi del DL 3/04/2006 n. 152, modificato ed integrato ai sensi del DL 16/01/2008 n. 4, tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite previsti nell'All. 5 Parte III del citato decreto.

2 – Gli scarichi di acque reflue domestiche sono sempre ammessi purchè osservino i regolamenti emanati dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvati dall'autorità d'ambito competente dietro specifica domanda. Non è ammesso lo smaltimento di rifiuti, anche se triturati, in fognatura.

3 - In caso di impossibilità di collegamento alla rete fognaria, lo smaltimento dei liquami dovrà essere effettuato nel rispetto di quanto previsto dall'All. 5 della Delibera del Comitato interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 4/02/1977; di norma non è consentita la raccolta di liquami in fosse a tenuta. Solo in caso di interventi su fabbricati esistenti, in attesa degli adempimenti regionali di cui al DL 152/2006, ove lo studio geologico rilevi la presenza di falde freatiche superficiali o nel caso in cui emergano condizioni oggettive che impediscano lo smaltimento in loco del liquame chiarificato, è consentito l'utilizzo di fosse a tenuta, a servizio di una singola unità abitativa, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) indicazione, in fase progettuale, del dimensionamento e delle caratteristiche degli utenti serviti e sua ubicazione (distanza di almeno ml. 10,00 da eventuali condotte di acqua potabile e di almeno ml. 1,00 da fabbricati);
- b) documentazione tecnica in merito alla perfetta tenuta della impermeabilizzazione e alla realizzazione alla regola d'arte del manufatto;
- c) dichiarazione sulla periodicità di svuotamento (da effettuarsi da parte di una ditta autorizzata ai sensi del D.L. 22/87 e successive modifiche ed integrazioni) in relazione al numero ed alla caratteristica degli utenti.

4 - Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per i controlli di legge. I valori limite di emissione non possono, in nessun caso essere conseguiti mediante diluizione con acque di raffreddamento e di lavaggio. Per la specifica disciplina di tale materia si rinvia ai provvedimenti di cui al comma 1.

#### **ART. 58 – Classificazione dei piani.**

1 - Sono ***piani abitabili*** quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2, S1.

2 - Sono ***piani non abitabili*** quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali A1 ed A2, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/3 la superficie del piano. Nel caso di sottotetti, in tale valore sono comprese le superfici che attengono ai collegamenti fra le zone abitabili del medesimo alloggio, ad esclusione dello spazio di ingombro delle scale di accesso dal piano sottostante.

Qualora la superficie abitabile ecceda 1/3 della superficie del piano, sono da computare, nella determinazione della superficie abitabile, i locali S2 ed S3 con altezza media uguale o superiore a m. 2,40, ad eccezione dei locali con destinazione d'uso "bagno" o "w.c."

### **ART. 59 - Piani interrati.**

1 - Si definisce locale interrato un ambiente che abbia tutte le pareti perimetrali poste sotto il livello del piano di campagna.

2 - Tali piani possono esorbitare dal limite planimetrico dell'edificio soprastante purché sia rispettata la distanza di ml. 1,50 dai confini del lotto di pertinenza, dalle strade comunali, dalle altre strade, salvo nulla osta dell'ente proprietario, e nel rispetto degli indici di permeabilità di zona. Tale distanza non è derogabile neppure con l'accordo con il confinante.

3 - I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.

4 - Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

5 - Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato deve essere installato apposito impianto di sollevamento in modo da evitare inconvenienti di caratteri igienico.

6 - E' consentita la realizzazione di scale o rampe di accesso diretto al piano interrato, conformi al comma 6 dell'art. 85. Salvo pareti di estensione fino a m. 4,00 di ampiezza, in ogni altro caso la superficie della parete risultante non interrata non può superare il 40% della superficie dell'intera parete, fatti salvi gli accessi al piano. La parete è considerata interrata quando fronteggiata da uno strato di terreno di profondità non minore a m. 1,50.

### **ART. 60 – Piani seminterrati.**

1 - Tutti i locali destinati ad abitazione e situati al piano terreno, devono essere sopraelevati rispetto al piano di campagna e/o stradale di almeno m. 0,50. Sono fatte salve le soluzioni tecnico-costruttive in materia di impermeabilizzazione e/o ventilazione a vespaio.

2 - Per locale seminterrato si intende un ambiente che abbia una parete controterra e le altre pareti che emergenti almeno per 1/3 della superficie delle stesse al di sopra del piano finito. I locali situati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione ma soltanto a vani di servizio.

Possono essere adibiti anche ad abitazione:

- locali che presentano una parete controterra e le altre tre pareti sopra il livello di campagna;
- locali che presentano tutte le pareti emergenti per almeno 2/3 dell'altezza dal piano finito.

Sia i locali interrati sia quelli seminterrati devono avere aperture tali da assicurare una aerazione naturale direttamente dall'esterno.

3 – Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato deve essere installato apposito impianto di sollevamento in modo da evitare inconvenienti di caratteri igienico.

4 – Nei terreni in declivio, le porzioni del piano seminterrato che risultano completamente interrate possono essere assimilate alla fattispecie di cui al precedente articolo. In tal caso la copertura in ampliamento, ottenuta dall'applicazione della presente disposizione, va sistemata a tetto giardino.

#### **ART. 61 – Piani sottotetto.**

1 – I locali ricavati sotto le falde del tetto con copertura inclinata possono essere classificati *abitabili o non abitabili*.

2 - Sono da considerare ***sottotetti non abitabili e non computabili ai fini volumetrici***, quelli che presentano le caratteristiche sotto elencate:

- non hanno altezza media eccedente i m. 2,40 calcolata come media aritmetica tra il punto più basso ed il colmo, non tenendo conto delle tramezzature interne; dalla media vanno escluse le altezze in corrispondenza delle eventuali uscite su terrazzi;
- pendenza della falda non superiore al 40%;
- costituiscono pertinenza inseparabile delle unità abitative dell'edificio;
- l'altezza minima non superi m. 1,80.

Sono ammesse le destinazioni S1 ed S2 ad esclusione delle lett d) e g) dell'art. 52.

In detti locali possono essere realizzate finestre, luci ed aperture, nonché impianti elettrici, di riscaldamento ed igienico sanitario con un WC di altezza media non inferiore a m. 2,40 ed altezza minima non inferiore a m. 1,80, con idoneo sistema di ricambio d'aria in assenza di finestratura.

Per ogni spazio accessorio di pertinenza di unità immobiliari principali sono consentiti un terrazzo ad uso stenditoio, e lucernai di superficie max pari a mq. 1,20 ogni 20 mq. di superficie di calpestio del sottotetto.

Sono esclusi sbalzi e balconcini quando si determinano servitù di affaccio e/o l'estradosso del solaio del balcone abbia distanza, misurata sulla verticale, inferiore a m. 1,80 dall'intradosso del solaio di copertura.

Per i sottotetti dotati di impianti dovrà essere corrisposta una quota pari a 0,60 della relativa quota degli oneri di urbanizzazione.

3 - Sono da considerare ***sottotetti abitabili, computabili ai fini volumetrici***, quelli che presentano le caratteristiche sotto elencate:

- locali con altezza media non inferiore a m. 2,70;
- locali con altezza minima interna non inferiore a m. 1,80,

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni sopra indicate, devono avere illuminazione e ventilazione prescritti per gli ambienti abitativi copertura protetta da rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine, per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento del consumo energetico secondo le normative vigenti.

4 - Nel caso di coperture con andamento articolato, planimetricamente e/o volumetricamente, si considera, come altezza media, la media ponderale del sottotetto, ottenuta dividendo il volume lordo per la superficie lorda corrispondente.

5 – L'altezza dell'edificio è misurata all'intersezione fra facciata e intradosso del controsoffitto, anziché dell'ultimo solaio, solo nel caso la soluzione adottata sia volta al contenimento dei consumi di energia e al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o porzione di esso. Tale aspetto dovrà essere adeguatamente documentato in sede di relazione tecnica, di cui all'art. 28 delle presenti norme.

6 - E' consentita la realizzazione di *abbaini* con larghezza totale inferiore ad 1/3 della lunghezza del muro perimetrale di riferimento.

7 – Fino all'approvazione dell'allegato tecnico di cui all'art. 109 nella misurazione dell'altezza della costruzione non si tiene conto della presenza di eventuali controsoffitti, l'altezza è cioè determinata dal solaio di copertura..

#### **ART. 62 – Soppalchi.**

1 - Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A1 ed S per un'ampiezza massima pari al 20% della superficie del vano e sempre che l'altezza minima della parte sottostante non sia inferiore a m. 2,70 per i locali di categoria A1 ed a m. 2,40 per quelli di categoria S.

2 - Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A2 per un'ampiezza massima pari al 40% della superficie del vano e sempre che l'altezza minima della parte sottostante non sia inferiore a m. 2,40 per locali di servizio e a m. 3,00 per le normali attività d'uso.

3 - La parte soprastante il soppalco che non fosse dotata dei requisiti dei locali di categoria A ed S, può essere adibita a deposito o ripostiglio, purchè privo di autonomo accesso dall'esterno.

4 - Per la realizzazione dei soppalchi è necessario richiedere il permesso di costruire.

#### **ART. 63 - Quote dei piani esistenti.**

1 - I fabbricati che, a seguito della progressiva definizione delle urbanizzazioni, si fossero venuti a trovare con l'originale quota di imposta al di sotto della nuova quota del piano di campagna, possono, in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, riferirsi alla nuova quota a condizione che non si tratti di edifici vincolati ai sensi della Legge 42/2004 e fatti salvi i diritti dei terzi.

#### **ART. 64 – Scale.**

1 – Ogni rampa di scala di accesso alle unità immobiliari dovrà avere una larghezza utile non inferiore a m.1,10, se a servizio di una sola unità immobiliare; se la scala è destinata al servizio

di più unità immobiliari la larghezza delle rampe non potrà essere inferiore a m.1,20, salvo che norme legislative specifiche non richiedano dimensioni maggiori.

2 – L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; il vano delle scale che servono edifici con due soli piani fuori terra, può essere illuminato artificialmente ed aerato con dispositivi meccanici.

3 - Si applicano, inoltre, le norme di cui all'art. 67 del presente regolamento.

## **SEZIONE II - DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **ART. 65 – Eliminazione delle barriere architettoniche.**

1 – Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, le aree esterne private di pertinenza degli edifici, le aree pubbliche destinate alla viabilità e alla sosta, devono prevedere i requisiti prescritti dalla L.13/89, dal D.M. LL.PP. 236/89, e dalla Parte II Capo III, Sez. I e II del TU sì da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come “barriere architettoniche” e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.

2 – Gli interventi riguardano:

- a) il manufatto edilizio nei seguenti aspetti: accessori, scale, rampe, ascensori, corridoi e passaggi, pavimenti porte ed infissi, locali igienici, apparecchi di comando e segnalazione, gli elementi di arredo;
- b) le strutture connesse agli edifici quali: percorsi pedonali, parcheggi, spazi di sosta e zone verdi.

### **ART. 66 – Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici.**

1 - L'adeguamento degli edifici alle norme suindicate è obbligatorio per le nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti. La progettazione deve comunque prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servo-scala;
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici ad alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o, in mancanza, l'installazione di idonei mezzi di sollevamento;
- l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

2 - La progettazione dovrà garantire i livelli di qualità dello spazio, di accessibilità, di visitabilità come definiti dal D.M. LL.PP. 236/89.

3 - E' fatto obbligo di allegare al progetto:

- apposito capitolo della relazione tecnica riferito ai livelli di qualità dello spazio garantiti e con quali requisiti tecnici, eventuali grafici esplicativi e/o apposite indicazioni nel progetto architettonico con adeguata legenda per gli aspetti di competenza;
- dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui all'art. 77 del TU.

4 - Nel caso di ristrutturazione di alloggi di persone con handicap in situazione di gravità, come definita in termini di legge, al fine di migliorare la fruibilità e la vivibilità dell'abitazione sono consentite contenute variazioni, anche in aumento della volumetria esistente, purchè contenute all'interno della superficie coperta dell'edificio. E' comunque fatto salvo l'obbligo di rispetto di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile. Il venir meno dell'uso effettivo dell'alloggio da parte della persona disabile (trasferimento, alienazione, ecc) prima di cinque anni dalla esecuzione delle opere comporta il ripristino dell'originario stato dell'immobile.

#### **ART. 67 – Deliberazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche**

1 – Negli edifici plurifamiliari, le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche sono approvate dall'assemblea di condominio con le maggioranze previste al secondo e terzo comma dell'art. 1136 del C.C.

2 – Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i disabili, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del C.C.; possono installare, a proprie spese, gli interventi atti a rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori ed ai percorsi di collegamento.

### **SEZIONE III - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

#### **ART. 68 - Ambito di applicazione**

1 – Ai sensi della L. 2/12/05 n. 248 e del Regolamento di applicazione di cui al DMSE 22/01/2008 sono soggetti all'applicazione delle presenti norme gli impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso, di seguito menzionati:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore, gli impianti di protezione da scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte e cancelli;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione di condizionamento e di refrigerazione azionati da fluido liquido, aeriforme o gassoso e di qualsiasi natura e specie, comprese le

- opere di evacuazione dei prodotti della combustione, della condensa e di ventilazione e aerazione dei locali;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto e di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - e) gli impianti di trasporto e di utilizzazione del gas allo stato liquido o aeriforme all'interno dell'edificio a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione, della condensa e di ventilazione e aerazione dei locali;
  - f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - g) gli impianti di protezione antincendio.

### **ART. 69 – Soggetti abilitati**

1 – Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui al precedente articolo tutte le imprese singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle imprese di cui al DPR 7/12/95 n. 581 o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla L. n. 443/85.

2 – L'esercizio delle attività di cui al primo comma è subordinato al possesso dei requisiti tecnico professionali di cui all'art. 4 del DNSE 37/2008 da parte dell'imprenditore, il quale, nel caso in cui non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.

3 – Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 68 ad imprese abilitate di cui ai precedenti commi.

### **ART. 70 – Progettazione degli impianti**

1 – Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 68 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti iscritti negli albi professionali nell'ambito delle proprie competenze.

2 – La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al primo comma, è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel. 5 del DNSE 37/2008.

3 – Il progetto di cui al primo comma, deve essere depositato presso lo sportello unico per l'edilizia contestualmente al progetto edilizio.

4 – Ai sensi dell'art 10 del DNSE 37/2008, sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo nonché dall'obbligo di cui al comma 4 del precedente articolo, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'art. 68.

5 – Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo le installazioni per apparecchi per uso domestico e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari fermo restando l'obbligo di rilascio di dichiarazione di conformità.

6 – Per la manutenzione degli impianti di ascensori e montacarichi in servizi privati si applica il DPR 30/04/1999 n. 162 e le altre disposizioni specifiche in materia.

#### **ART. 71 – Collaudo degli impianti**

1 – Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati, il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui all'art. 68 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di voler effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste al secondo comma.

2 – Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, nella direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati ed alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

3 – Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione di controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla vigente normativa.

#### **ART. 72 - Ulteriori adempimenti**

1 – Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza (UNI e CEI). Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recanti i numeri di partita IVA e di iscrizione alla Camera di Commercio, industria, artigianato ed agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui all'art. 70.

2 – Per quanto attiene alle modalità di deposito allo sportello unico, alle verifiche e sanzioni si rimanda agli articoli del capo V del TU e del DNSE 37/2008.

#### **ART. 73 - Impianti elettrici.**

1 - La costruzione, la modifica e l'ampliamento degli impianti e opere elettriche e elettroniche devono essere progettati, realizzati e collaudati secondo le disposizioni impartite e le procedure di cui alla Parte II, Capo V del TU.

2 - Il progetto dovrà garantire la sicurezza e la stabilità delle strutture ed evitare qualsiasi pericolo a garanzia della pubblica incolumità e dovrà essere conforme alle norme del Comitato

Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché alle direttive CEE ed alle relative disposizioni di attuazione.

3 - Il progetto, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, è depositato in duplice copia:

- presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative vigenti;
- presso gli uffici comunali, contestualmente al progetto edilizio.

4 - Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti utilizzando materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione tecnica vigente in materia. Entro trenta giorni dall'ultimazione dell'impianto, nei casi previsti dalla legge, il titolare dovrà far pervenire allo sportello unico la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati alle norme vigenti, sottoscritta dall'Impresa installatrice.

5 – Gli impianti devono essere dotati, in particolare, di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

#### **SEZIONE IV - NORME DI SICUREZZA E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI**

##### **ART. 74 – Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che gli occupanti siano difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

2 – I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno,
- rumorosità trasmessa tra ambienti adiacenti e sovrapposti,
- rumori da calpestio,
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio,
- rumorosità causata da attività contigue.

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui alla L. 26/10/95, n. 447 e s.m.i. nonché il rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997 in merito ai requisiti acustici degli edifici..

##### **ART. 75 - Prescrizioni antincendio.**

1 - Ai fini della prevenzione incendi, nei fabbricati residenziali devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dello stesso, le condizioni di seguito specificate:

- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di edifici con più di due piani, non può essere inferiore a ml.1,10, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;

- ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste, se in muratura di mattoni pieni, e di cm.15 se in cemento armato;
- i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile, devono essere di cemento armato, o se in materiale laterizio, debbono garantire le medesime caratteristiche di resistenza al fuoco;
- sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

2 - Per gli edifici di civile abitazione, con altezza antincendi superiore o uguale a ml. 12,00, si applica il Decreto del Ministero dell'Interno del 16/05/1987, n. 246. Per gli altri tipi di costruzione o di attività si rinvia alle specifiche norme in vigore in materia di sicurezza e protezione dagli incendi.

## **76 – Forni, focolai, camini, condotti di calore e canne fumarie.**

1 – Si definiscono **camini** le porzioni ascendenti dei canali da fumo atte a determinare un tiraggio naturale nei focolari ed a scaricare i prodotti della combustione nell'atmosfera. Si definiscono **canali da fumo** l'insieme delle canalizzazioni attraversate dai fumi prodotti dalla combustione. Si definisce **bocca del camino** la sezione terminale retta del camino.

2 – Camini, canali da fumo e bocca del camino devono rispondere ai requisiti tecnici e costruttivi previsti dalle normative vigenti, in particolare della parte II dell'Allegato IX alla parte V del D.L. 152/2006 e delle norme UNI-CIG 7131/72 e 7129/2001 ed altre UNI-CIG specifiche del settore.

3 – Sul tetto la quota di sbocco deve essere al di fuori della zona di reflusso, nel rispetto delle normative vigenti, e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale relative al fabbricato servito o poste nelle vicinanze.

4 – I camini degli impianti che utilizzano combustibile solidi, devono essere dotati di idonea presa di misura per campionamento fumi, consistente in un manicotto di diametro 3 chiudibile con apposito coperchio avvitabile. Detto manicotto deve essere posto in un tronco rettilineo e verticale di lunghezza pari rispettivamente ad almeno 8 diametri per il tratto a monte e a 3 diametri per il tratto a valle del manicotto stesso.

5 – Per apparecchi di potenza superiore a 35 KW e per apparecchi con potenza inferiore a 35 KW alimentati con combustibili solidi o liquidi, le bocche dei camini e canne fumarie devono risultare più alte di almeno cm. 100 rispetto a qualsiasi ostacolo distante meno di m. 10,00 Per apparecchi alimentati con combustibile gassoso, i comignoli devono essere posizionati nel rispetto della norma UNI-CIG 7129/2001 e s.m.i..

6 – Nei seguenti casi:

- impedimenti oggettivi o provate motivazioni tecniche che non consentono il rispettare dei criteri di altezza dei camini in rapporto ai fabbricati circostanti (così come sopra indicato);
- comignoli che, per particolari tipologie di emissioni gassose, pur rispettando i parametri di ubicazione, non consentono adeguata diluizione delle emissioni in atmosfera,

gli impianti causa delle emissioni devono essere dotati di filtri adatti per tipologia e potenzialità alle emissioni da depurare.

7 – E' vietato:

- utilizzare la stessa canna fumaria per apparecchi di tipo diverso così come vengono classificati dalle norme UNI-CIG 7129;
- utilizzare la stessa canna fumaria per apparecchi alimentati con combustibili diversi;
- utilizzare per lo scarico delle esalazioni provenienti dalle cappe delle cucine, canne fumarie o camini, ai quali siano collegati apparecchi termici.

8 - Nel caso di installazioni di nuovi impianti e comunque come previsto al D.P.R. 412/93 e s.m.i., lo scarico dei prodotti della combustione deve avvenire a tetto.

Sono fatte salve le seguenti eccezioni:

- mera sostituzione di generatore di calore individuale;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali o idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
- nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

Nelle suddette eccezioni dovranno essere adottati generatori di calore che, per i valori di emissione nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e s.m.i.

9 – Gli sbocchi a parete degli impianti termici devono rispettare i parametri dettati dalle norme UNI-CIG 7129 vigenti.

10 - In ogni caso, per gli impianti che utilizzano combustibili diversi dal gas, lo scarico dei prodotti della combustione deve essere sempre convogliato a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturali o artificiali poste nelle vicinanze.

11 –I fumi, le ceneri e/o gli altri materiali della combustione dei focolari o barbecue, installati in spazi ubicati all'esterno delle abitazioni, non devono comunque arrecare disturbo o danno alcuno al vicinato.

12 - Il tecnico professionista, iscritto all'albo professionale ed in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti leggi, deve rilasciare al proprietario dell'impianto:

- documentazione attestante le caratteristiche della combustione degli impianti installati e/o mantenuti secondo quanto richiesto dalle specifiche normative relative ai vari tipi di impianti;
- dichiarazione attestante l'ubicazione dell'impianto e del punto di scarico dei prodotti della combustione sul tetto o a parete, è stato realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia nonché del presente Regolamento;
- dichiarazione indicante le caratteristiche dei filtri eventualmente in uso nell'impianto, la durata presunta degli stessi, nonché l'annotazione dei ricambi avvenuti.

13 – Fatto salvo quanto sopra disciplinato, i condotti di qualsiasi tipologia per l'espulsione delle emissioni atmosferiche devono essere di altezza adeguata per favorire la migliore dispersione; le bocche di uscita devono essere poste ad altezza non inferiore a m. 1,00 rispetto al filo di gronda e comunque non inferiore a quella del filo superiore della finestra più alta dei locali abitati posti a distanza inferiore a m. 5,00.

#### **ART. 77 - Autorimesse.**

1 - Le autorimesse private con un numero di veicoli non superiore a 9, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' (trenta minuti primi) ed a chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale non deve essere inferiore a ml.2,40;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a REI 60' (sessanta minuti primi), nel caso di autorimesse situate in edifici destinati ad altro uso, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco, se di tipo isolato. L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle precedenti norme.

2 - Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente (D.M. interno 1/2/86).

#### **ART. 78 – Locali integrativi per la residenza**

1 - Tutti gli edifici residenziali costituiti da minimo 6 unità immobiliari serviti da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc... di uso comune, situati al piano terra, di agevole accessibilità ed ottimali condizioni d'uso.

2 - Tali locali se di superficie complessiva non superiore a mq. 12,00 per ogni vano scala dell'edificio, e conformi alle norme di cui alla Sez. II del presente Capo, non concorrono alla determinazione del volume della costruzione.

#### **ART. 79 – Stabilità e sicurezza delle costruzioni.**

1 – Per ogni **nuova costruzione** dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme di calcolo e costruttive strutturali nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. come definiti alla Parte II del TU e del DM 14/01/2008.

2 – Per le **costruzioni esistenti**, i proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

3 – Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

4 – La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, occupazione, cessione od acquisizione.

## **SEZIONE V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASPETTO ED ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI**

### **ART. 80 – Spazi interni ed attigui agli edifici.**

1 – Negli spazi interni agli edifici definiti come **corte** o **patio** possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, se trattasi di edificio con unica unità immobiliare. Nei casi in cui sulle corti o patii affacciano più unità immobiliari, la distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml.10,00, salvo quanto disposto nell'immediato seguito. Negli edifici con più unità immobiliari, sui cortili interni con pareti poste ad una distanza inferiore a ml.10,00, possono affacciare disimpegni verticali e/o orizzontali, vani scale, depositi, ripostigli, cantine, locali igienici, con esclusione di ogni ambiente per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura, ecc..

2 – Nei cortili non sono consentite costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati tutti i rapporti urbanistici ed edilizi previsti dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti per le singole zone. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervengano i nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Nei cortili non sono consentiti muri di recinzione.

3 – Nella sistemazione delle aree pertinenziali dovranno essere limitate al minimo indispensabile le pavimentazioni impermeabilizzanti, al fine di assicurare il mantenimento di un apporto sufficiente di acqua nei suoli per filtrazione.

### **ART. 81 - Chiostrine**

1 – Negli spazi interni definiti come **chiostrine**, possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune a più unità immobiliari.

### **ART. 82 – Campionature dei materiali.**

1 – E' facoltà del Responsabile del Procedimento, così come definito dal presente regolamento, richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinteggiature e/o dei rivestimenti esterni.

2 – Nei casi di cui al comma precedente è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

3 – Per particolari zone del territorio comunale, segnatamente i luoghi urbani ed extraurbani che hanno elevato valore storico-architettonico e/o ambientale-paesaggistico, la Giunta Comunale può determinare la redazione di apposito piano di riferimento dei colori e materiali e di organizzazione dei fronti dei fabbricati prospicienti strade e spazi pubblici.

### **ART. 83 – Aspetto e manutenzione degli edifici.**

1 – Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

2 – Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

3 – Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

4 – Per le nuove costruzioni, le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche, non devono essere poste, di norma, sulle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici, se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

5 – Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

6 – Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

7 – Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle relative spese si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

#### **ART. 84 – Superfetazioni edilizie.**

1 - Si definisce *superfetazione edilizia* quella parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche l'ambiente circostante.

2 - Per analogia rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

3 - Gli interventi edilizi devono tendere all'eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. La Giunta Comunale potrà integrare il presente R.E. con un apposito Piano di dettaglio di Riqualificazione al fine dell'eliminazione e/o recupero dei detrattori dell'immagine urbana.

#### **ART. 85 – Recinzioni, cancelli, rampe, parcheggi e strade private.**

1 – Le *recinzioni* devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve secondo le prescrizione del Codice stradale vigente e del relativo regolamento d'attuazione.

2 - Salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici vigenti per le singole zone e delle norme del Codice della strada in vigore, la distanza minima per la realizzazione di nuove recinzioni e la ricostruzione di quelle esistenti non può mai essere inferiore a m.1,50 dal confine della carreggiata delle strade esistenti. Ciò al fine di rendere possibile la realizzazione o l'ampliamento dei marciapiedi. Nel caso in cui il marciapiede esistente sia inferiore, in larghezza, di m. 1,50 la recinzione deve essere arretrata della differenza tra m. 1,50 e la larghezza del marciapiede.

3 - L'altezza massima delle recinzioni frontistanti spazi pubblici non può essere maggiore di m. 2,20; la porzione edificata della recinzione non potrà superare i m. 1,20 per una estensione minima di 3/5 della lunghezza della stessa . Sono ammesse soluzioni progettuali differenti da quella precedentemente indicata a condizione che la superficie non edificata non risulti inferiore al 50% della superficie della recinzione. Sugli altri lati l'altezza massima consentita è di m. 2,20, fatta salva l'eventualità che sul limite dei due lotti venga costituito un muro di contenimento, nel qual caso l'altezza consentita è di m. 2,50 e valgono le disposizioni di cui al successivo art. 86 .

4 - La Giunta Comunale potrà integrare il presente regolamento con un apposito abaco delle caratteristiche ammesse (tipologia, materiali, dimensioni, ecc.).

5 - I *cancelli* di ingresso carrabile devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo, in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale ed in buona condizione di visibilità, o muniti, quando non risulta

in nessun caso possibile l'arretramento, di impianto automatico di apertura, in modo da evitare possibili intralci alla viabilità.

6 - Le **rampe** per il transito dei veicoli devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite, almeno su un lato di corrimano ad un'altezza pari a m. 1,00. Esse, inoltre, devono presentare i seguenti requisiti:

- se rettilinea: larghezza non inferiore a m. 2,50 e pendenza non superiore al 20%;
- se in curva: larghezza non inferiore a m. 3,50 e pendenza non superiore al 15%.

E' ammessa la copertura delle rampe di accesso ai garages con strutture che presentano le caratteristiche di cui al successivo art. 94, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- senza tamponature laterali,
- con strutture non stabilmente infisse al suolo, come indicato al comma 4 dell'articolo richiamato,
- nel rispetto del parametro di superficie coperta definita dal P.R.G. In tal senso si specifica che, nel calcolo di tale parametro, le superfici dei manufatti sono da sommare alla superficie coperta dell'edificio;
- nel rispetto della distanza dei confini dei lotti adiacenti di m. 1,50;
- senza che determinino un negativo impatto visivo con i caratteri ambientali dell'intorno;
- nel rispetto dei diritti di veduta dei terzi,
- non ostacolino la visibilità e la sicurezza stradale.

7 – Gli **spazi a parcheggio** delle autovetture, nelle dimensioni di superficie previste nelle NTA del PRG, dovranno presentare le caratteristiche di seguito descritte:

- devono essere suddivise in posti macchina dalle caratteristiche dimensionali minime di m 2,50 x 5,00,
- le corsie di accesso e di manovra dovranno avere le seguenti larghezze minime:
  - m. 3,00 nei parcheggi in linea,
  - m. 4,50 nei parcheggi a spina pesce,
  - m. 5,00 nei parcheggi a pettine.
- dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi nel rapporto minimo di un albero ogni 4 posti auto e, possibilmente, pavimentazioni permeabili del tipo carreggiabile erbosa e similari.

8 – Il disegno della sistemazione dei parcheggi dovrà tendere all'ottimizzazione dell'uso dello spazio e va specificato nelle specifiche planimetrie delle tavole di progetto.

9 – La costruzione di **strade private** è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

10 – I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

- alla pavimentazione,
- alla manutenzione e pulizia,
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta,
- all'efficienza del sedime e del manto stradale,
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e di scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali,
- alla illuminazione, se posti nel centro abitato.

11 – Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,00 nel caso di unico senso di marcia e di m. 5,00, nel caso di doppio senso di marcia. Il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m. 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. La carreggiata deve essere servita, almeno su un lato, da un marciapiede della dimensione minima di m. 1,20.

12 – Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di unico senso di marcia, e di m. 7,50 nel caso di doppio senso di marcia. Il raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non deve essere inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto. La carreggiata deve essere servita, almeno su un lato, da un marciapiede della dimensione minima di m. 1,50.

#### **ART. 86 – Scarpate, muri di sostegno e di contenimento.**

1 - La realizzazione di muri di contenimento e di sostegno, quando di rilevante dimensione o di evidente impatto ambientale, deve essere basata su specifiche indagini geognostiche che verifichino le condizioni di stabilità dell'intera pendice, sia nella sua configurazione originaria sia in quella conseguente alla realizzazione dell'intervento.

2 - Non sono ammessi *muri di contenimento e di sostegno e scarpate* più alte di m. 2,50, salvo comprovate esigenze tecniche particolari; nel caso di dislivelli di maggiore consistenza è necessario procedere alla formazione di gradonate, la cui dimensione orizzontale di ritiro non sia inferiore a m. 1,50. Tale spazio deve essere permeabile, fatti salvi gli eventuali elementi strutturali del muro, in modo da consentire la schermatura con vegetazione, mediante speci vegetali in elevazione o ricadenti, e ad adeguata sistemazione del verde.

3 - I muri di contenimento e di sostegno, se contenuti nelle dimensioni di cui al precedente comma, non sono rilevanti ai fini della determinazione della distanza dai confini e dai fabbricati.

4 - In nessun caso la realizzazione di un'opera di sostegno o una scarpata potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque, occorre quindi siano previste idonee canalizzazioni a monte ed a valle, che assicurino un efficace drenaggio delle acque meteoriche.

5 - A scopo precauzionale, sui pendii, le scelte architettoniche progettuali dovranno essere volte al ridimensionamento dei volumi di sterri e di riporti rispettando il più possibile la morfologia preesistente. Ad elevati fronti di scavo sono da preferire gradonature sistemate utilizzando tecniche di ingegneria ambientale.

6 – L'inclinazione massima dei fronti di scavo per i quali non si prevedono opere di sostegno definitive dovrà essere imposta dal geologo incaricato e comunque inferiore ai 45°. Nella Relazione Geologica dovranno:

- essere fornite verifiche di stabilità del versante e delle opere di contenimento in cui vengano simulati i carichi progettuali gravanti sul profilo morfologico a sistemazione di progetto; l'eventuale scelta di non fornire l'analisi di stabilità di versante deve essere motivata;
- emergere le indicazioni volte alla corretta progettazione delle opere drenanti di cui tutti gli interventi (strade, edifici, muri di sostegno e di contenimento) dovranno essere dotati.

7 – Tutti i volumi di riporto e le superfici di sterro dovranno prevedere rinverdimento e piantumazione di tipo arbustivo o comunque dovranno prevedere sistemazioni antierosive utilizzando tecniche di ingegneria ambientale.

#### **ART. 87 - Contatori e cassette per corrispondenza.**

1 - Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza.

2 - I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere ubicati sulla recinzione e comunque dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

3 – La realizzazione dei manufatti per l'alloggiamento dei contatori di cui al precedente comma non richiede alcuna autorizzazione purchè:

- siano rispondenti alle norme tecniche richieste dall'ente erogatore,
- assumano le dimensioni strettamente necessarie
- siano armonicamente inseriti nel disegno della recinzione.

## **CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AL DECORO DELLO SPAZIO URBANO.**

#### **ART. 88 – Decoro delle costruzioni**

1 – Le nuove costruzioni, e le ristrutturazioni dell'involucro esterno e delle coperture degli edifici esistenti, costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri dello spazio urbano.

2 – Gli elementi costitutivi delle facciate, coperture in tutte le loro componenti, degli infissi, degli aggetti, dei balconi, ecc. in quanto elementi di interesse figurativo devono determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

3 – Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

4 – Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

#### **ART. 89 – Aggetti e sporgenze.**

1 – Negli edifici e sui muri posti a confine con il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5,00 fino all'altezza di ml.2,20 dal piano del marciapiede se esistente o dalla quota di terreno, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza minore di ml.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e ml.2,50 se la strada ne è priva.

2 – Salvo diversa disposizione del P.R.G, i balconi parzialmente o totalmente chiusi (bow-windows), sono ammessi purché posti ad una distanza non inferiore a quella minima stabilita dal P.R.G. o dal Piano Attuativo, dai confini di proprietà, dai confini di spazi o strade pubbliche e dai confini di zona; la distanza viene computata dalla proiezione a terra del filo esterno del corpo aggettante.

3 – Perché i balconi non siano ritenuti chiusi e pertanto non incidenti nel calcolo delle distanze e delle volumetrie, occorre che le superfici vuote (in cui sono inseribili inferriate protettive) costituiscano non meno del 50% della superficie complessiva delle facciate del balcone stesso. La superficie complessiva della facciata del balcone si calcola moltiplicando la misura lineare della larghezza o dell'aggetto del balcone per l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio del piano superiore.

4 – Se l'aggetto dei balconi si protende di oltre ml.1,50, la superficie degli stessi si conteggia come superficie coperta e la proiezione a terra del limite della sporgenza deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà, tra fabbricati, dagli spazi o strade pubbliche e dai limiti di zona di cui agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **ART. 90 – Mostre e vetrine.**

1 – L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia.

- 2 – Gli interessati dovranno fare richiesta in competente carta bollata, con allegati:
- disegno a firma di tecnico abilitato ed iscritto al relativo Albo professionale, da cui risulti esattamente definita l'opera che si vuole realizzare, con opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo;

- relazione illustrativa;
- dichiarazione del tecnico abilitato circa la conformità statica dell'opera;
- nulla-osta degli Enti proprietari delle strade ove eventualmente affaccia l'opera.

Dovrà essere dimostrato, altresì, attraverso schizzi prospettici rendering o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente circostante.

3 – E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o il diritto di veduta dei vicini. Le insegne vanno collocate ad almeno m. 0,80 da eventuali finestre di terzi, salvo consenso scritto degli interessati da allegare alla documentazione di cui al comma precedente. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

4 – Le insegne e cartelli pubblicitari che determinano sporgenze su suolo pubblico (“aggetti” o “a bandiera”) devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti articoli. Elementi pubblicitari da installare su suolo pubblico devono consentire la sicurezza della viabilità carrabile e pedonale, con particolare riguardo per le persone con ridotte capacità motorie. Non sono consentite nel centro storico (zona A1 del PRG) installazioni di insegne a bandiera o su palo sino alla emanazione di norme specifiche in materia (Piano di arredo, Piano di recupero, ecc).

5 – In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

#### **ART. 91 - Numeri civici.**

1 – A tutti gli edifici ricadenti sul territorio comunale è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze.

2 – L'apposizione e la conservazione dei numeri civici o targhe stradali sono, a norma di Legge, a carico del Comune.

3 – I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati, per fatti ad essi imputabili.

4 – I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

#### **ART. 92 – Antenne, condizionatori, pannelli solari e apparecchiature tecnologiche.**

1 – Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più **antenne** radio o televisive, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia ha facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

2 – L'autorizzazione delle opere di cui ai punti precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previo assenso delle autorità competenti.

3 – L'installazione di **condizionatori** o di **qualsiasi apparecchiatura tecnologica**, ad esclusione di apparecchiature di sicurezza, deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico dell'ambiente urbano e non deve arrecare inquinamento acustico.

4 - Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle facciate, balconi, terrazzi ecc. quando visibili dal piano della strada. Nei nuovi interventi edilizi i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche, qualora non possano essere collocati in posizioni non percepibili dagli spazi pubblici, devono essere armonicamente inseriti nell'impostazione compositiva delle costruzioni. Negli interventi sull'edilizia esistente dovranno essere ricercate le soluzioni di minore impatto visivo da valutarsi con l'UTC.

5 – Gli impianti ad energia solare sono ammessi sulle falde dei tetti degli edifici esistenti o di nuova costruzione alle seguenti condizioni:

- non visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico,
- integrati nella copertura, possibilmente complanare con essa e sostitutivi del manto: per tali fini si dovrà ricorrere alla migliore tecnologia disponibile,
- possono essere collocati anche su tettoie, porticati, pergolati realizzati in conformità della normativa vigente e nel rispetto dei criteri sopra enunciati.

#### **ART. 93 - Tende.**

1 – Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia può autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2 – Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o frangia che scendano al di sotto di m.2,00 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, non nuoccia al decoro della località ovvero alla libertà di transito e di visuale.

3 - Quando si tratta di edifici plurifamiliari occorre sia predisposto un progetto di coordinamento degli interventi, pur differiti nel tempo, in termini di disposizione, materiali, forma, colori e dimensioni, che regoli unitariamente la trasformazione dei prospetti, approvato dall'assemblea di condominio, in termini di legge.

#### **ART. 94 - Elementi di arredo, pergolati, gazebi e tettoie.**

1 – Sono considerati **elementi di arredo urbano**: i chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per fermate di servizi di trasporto pubblico, gli arredi di giardini pubblici e privati compresi i pergolati pensiline ed i gazebi con strutture precarie, fioriere e panchine fioriere, monumenti ed oggetti decorativi ed artistici su suolo pubblico.

2 - Ad eccezione degli impianti eseguiti direttamente dal Comune, tutti gli elementi di arredo urbano indicati precedentemente, sono soggetti ad autorizzazione gratuita, rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia. Per i manufatti di cui al successivo comma 5 autorizzati su suolo privato, l'autorizzazione resta valida sino al termine dell'esercizio dell'attività.

3 - Tali manufatti con carattere semipermanente o provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente, rispettare in ogni caso:

- la libertà di transito e di di visuale e di sicurezza alla circolazione della strada;
- le norme per l'occupazione del suolo pubblico;
- le prescrizioni di cui ai commi successivi.

4 - I manufatti dovranno essere inequivocabilmente ed agevolmente rimovibili e di carattere precario: sono ammesse unicamente:

- strutture bullonate a plinti in c.a. o a massetti, oppure semplicemente infissi a terra;
- sostegni verticali con sezione massima non superiore a 100 cm. quadrati;
- privi di tamponature laterali ad eccezione di eventuali tendaggi; sono fatti salvi i manufatti già autorizzati;
- con esclusiva autorizzazione stagionale, se su suolo pubblico.

5 - E' ammessa, previo parere della Commissione edilizia e Delibera del Consiglio comunale, per le attività dei privati, quali bar, ristoranti, trattorie, balere, pub e similari, la realizzazione di gazebi o tettoie su suolo pubblico e/o privato necessarie per un migliore svolgimento della propria attività; tali manufatti sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente e di tutte le altre norme e disposizioni legislative in vigore (nulla-osta VV.FF., rispetto della normativa sugli impianti, sulle sicurezza, ecc.). Tali strutture non possono interessare una superficie maggiore del 35% della Sup. utile ed assumere uno sviluppo maggiore di quello delle facciate, o porzione di facciate, interessate dall'attività. Vanno comunque garantiti gli spazi indispensabili al passaggio dei pedoni ed, eventualmente, le aree destinate a parcheggio. Sono abilitati a richiedere l'autorizzazione per l'installazione dei sopra citati manufatti i titolari delle attività interessate, previo consenso del proprietario dell'immobile ed eventuale parere favorevole del condominio qualora esistente.

6 – E' ammessa la realizzazione di **pergolati e gazebi** all'interno dei giardini, spazi o terrazzi privati in genere, di pertinenza di edifici adibiti a civile abitazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- senza tamponature laterali,
- con strutture non stabilmente infisse al suolo, come indicato al precedente comma 4,
- nel rispetto del parametro di superficie coperta definita dal P.R.G. In tal senso si specifica che, nel calcolo di tale parametro, le superfici dei manufatti sono da sommare alla superficie coperta dell'edificio, con un massimo di mq. 24,00;–
- nel rispetto della distanza dei confini dei lotti adiacenti di ml. 1,50;
- senza che determinino un negativo impatto visivo con i caratteri ambientali dell'intorno;

- nel rispetto dei diritti di veduta dei terzi,
- non ostacolino la visibilità e la sicurezza stradale.

7 – E' ammessa la realizzazione di **tettoie** per la protezione di balconi e terrazzi di edifici residenziali, con profondità maggiore di m. 2,50, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- senza tamponature laterali,
- con strutture non stabilmente infisse al pavimento o a parete, come indicato al precedente comma 4,
- nel rispetto del parametro di superficie coperta definita dal P.R.G, con un massimo di mq. 24,00;
- nel rispetto dell'altezza massima di zona e delle distanze dai confini;
- senza che determinino un negativo impatto visivo con i caratteri ambientali dell'intorno;
- nel rispetto dei diritti di veduta dei terzi,
- nel rispetto dei coefficienti di illuminamento (luce naturale) degli ambienti interessati.

8 - Nel caso di edifici plurifamiliari si applica, anche per questi manufatti, quanto previsto al comma terzo dell'articolo 93.

#### **ART. 95 – Piani unitari di arredo.**

1 – La Giunta Comunale potrà dotarsi, per il conseguimento di una migliore qualità dello spazio urbano, di appositi piani attuativi tematici quali il piano di arredo urbano, il piano del colore, il piano del verde, il piano di recupero delle superfetazioni e dei detrattori dell'immagine urbana, dettando norme di comportamento, condizioni di intervento abachi, ecc.

2 - Tali Piani saranno approvati con le stesse procedure di approvazione e di modifica del R.E. di cui costituiranno parte integrante.

### **CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.**

#### **SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 96 – Manutenzione delle aree inedificate e pertinenziali.**

1 – Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica da parte del proprietario.

2 – Le aree inedificate, i manufatti e strutture analoghe in disuso, che determinano o possono determinare grave situazione igienico sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e

settoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione da parte del proprietario..

3 – Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia può emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 97 – Depositi su aree scoperte.**

1 – I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto se provvisori e previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

2 – In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 98 – Cave dismesse.**

1 - Le aree di cava dismesse saranno sottoposte, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche Coordinate del P.R.P., a progetti di recupero ambientale finalizzati alla creazione di biotopi artificiali, di aree boschive o per usi turistico - ricreativi.

2 – Non è consentita l'apertura di nuove cave nel territorio comunale.

#### **ART. 99 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.**

1 – E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per pubblica igiene e incolumità.

2 – E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

3 – Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

4 – Il Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici potrà concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche,

elettriche ecc., oltre che con chioschi. Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

#### **ART. 100 – Rinvenimenti e scoperte.**

1 – Chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, di cui all'art. 10 del D.L. 22/01/2004 n. 42 ne fa denuncia, entro 24 ore, al Sindaco e al Soprintendente bb.cc. ovvero all'autorità di pubblica sicurezza i ritrovamenti, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

2 – La disposizione di cui al primo comma si applica anche nel caso di ossa umane.

3 – Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti i provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

4 – Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha la facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.

### **SEZIONE II – AREE VERDI**

#### **ART. 101 – Aree verdi esistenti e di progetto.**

1 – Le zone verdi, i parchi, i giardini privati, i complessi alberati devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo di pulizia del terreno, di potatura delle piante, di sostituzione delle stesse in caso di deperimento.

2 – Il verde non assume solo valore decorativo, ma svolge funzioni plurime. Esso dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estiva grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti.

3 - I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da conservare le alberature di alto fusto esistenti specialmente quelle secolari.

4 – Le sistemazioni esterne degli edifici devono prevedere una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto "isola di calore" nonché conservare la naturalità e la permeabilità del suolo.

5 - Al fine di ridurre gli effetti di rinvio delle radiazioni solari, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione e nel caso di ampliamento e riqualificazione delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di

comunicazione e negli spazi privati di uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze adatte alle dimensioni ed alle caratteristiche della strada.

#### **ART. 102 - Biotipologie forestali**

1 - Nella scelta delle essenze vegetali da impiantare occorre eseguire il criterio dell'incremento preferenziale delle essenze indigene o naturalizzate, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali ed i caratteri tipici del paesaggio locale.

2 - Gli alberi da mettere a dimora nei giardini e nei parchi pubblici, nonché nei giardini privati sono di norma quelli di cui alla L.R. 15/1994 e specificatamente:

- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Leccio (*Quercus ilex*)
- Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*)
- Pino marittimo (*Pinus pinaster*)
- Pino domestico (*Pinus pinea*)
- Alloro (*laurus nobilis*)
- Corbezzolo (*Arbutus unedo*)
- Frassino ossilifero (*Fraxinus oxycarpa*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Acero minore (*Acer monspessulanum*)
- Sorbo comune (*Sorbus domestica*)
- Tamerice (*Tamarix africana*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)

3 – Alle specie sopra indicate si aggiungono quelle specie, fruttifere o meno, derivanti dalle coltivazioni agrarie tipiche della zona.

#### **ART. 103 – Messa a dimora delle piante**

1 – Nella messa a dimora degli alberi deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno intorno alla loro base per una superficie adeguatamente ampia.

2 – La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

3 – Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

## **CAPO IV - FABBRICATI IN ZONA RURALE**

### **ART. 104 – Utilizzazione edificatoria dei terreni agricoli**

1 – L'utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli è normata dal Titolo VII della L.R. 18/83 così come integrata e modificata dalla L.R. 70/95 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle norme di tutela e di trasformazione per la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo.

2 – E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta intensità quali, tra l'altro, quella orticola, frutticola, floricola ed avicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.

3 - E' fatto divieto, altresì, di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione delle dimensioni economico funzionali dell'azienda.

4 - E' altresì vietato nelle zone classificate come agricole dal P.R.G. vigente, l'apertura ed il rinnovo di autorizzazioni, dopo la naturale scadenza di quelle in atto, di cave o torbiere per l'escavazione di breccia o altro materiale lapideo. Il rispetto delle suddette prescrizioni deve evincersi adeguatamente nella documentazione a corredo della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione per opere di trasformazione del suolo agricolo e dovrà essere asseverato con apposita dichiarazione del richiedente.

5 – Ai sensi del comma 7 dell'art.70 della L.R.18/83, modificata ed integrata dalla L.R. 70/95, la destinazione agricola del fondo, dei terreni asserviti, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare, unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

6 – I vincoli di asservimento decadono solo nel caso di variante dello strumento urbanistico che modifichi la destinazione dei terreni vincolati.

### **ART. 105 – Mappa degli asservimenti delle aree.**

1 - In attuazione del disposto dell'art. 61, L.R. 70/95, è istituita presso l'Ufficio Tecnico Comunale la Mappa degli Asservimenti delle aree. Presso l'U.T.C. è pertanto conservata copia delle mappe catastali vigenti da aggiornarsi periodicamente sulla base delle concessioni rilasciate, con le modalità di cui alla citata L.R.

#### **ART. 106 – Requisiti dei fabbricati.**

1 – I fabbricati rurali sono quelli ricadenti nel territorio agricolo identificato dal P.R.G. vigente e sono soggetti al rispetto delle norme igieniche di cui agli articoli del presente regolamento e debbono, inoltre, seguire le norme igieniche contenute in leggi specifiche sanitarie per quanto attiene agli accessori quali: ricovero animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

2 – I fabbricati rurali devono essere situati su terreni asciutti che abbiano le falde acquifere profonde. Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti e impermeabilizzazioni.

3 – In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm.70.

4 – Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle e i loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di m.20,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche; piccoli ricoveri per animali da cortile possono essere posti alla distanza di m. 10,00 dagli edifici. Per gli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica si applicano le distanze dagli insediamenti abitativi esistenti o previsti dal PRG e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo di cui all'art. 72 della LUR 18/83 e s.m.i.

5 – Le stalle devono avere requisiti di superficie, ventilazione, altezza adeguati al numero di capi da ricoverare e devono ottenere il parere preventivo del veterinario della struttura pubblica competente per territorio.

6 – Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie e le deiezioni liquide smaltite secondo le norme sanitarie vigenti e dovranno essere autorizzate dall'Organo competente ai sensi del D.L. 152/9906 e s.m.i.

#### **ART. 107 – Caratteri tipologici ed architettonici.**

1 - La casa rurale deve uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

- i fabbricati non possono avere più di tre piani compreso il seminterrato e l'eventuale sottotetto abitabile;
- le distanze dalle strade sono quelle previste dal P.R.G. vigente, dal Codice della strada e dal relativo regolamento d'attuazione;
- gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato ed al piano interrato. In tal caso le caratteristiche tipologiche e di finitura del piano a tale uso destinato dovrà avere caratteristiche tipologiche riferite alla destinazione.
- le coperture, con manto in laterizio, devono essere a falde spioventi, a padiglione o a terrazzo; non debbono contenere abbaini e falde con cambio di pendenza;
- le falde del tetto debbono avere pendenze minori del 40%.

2 - Materiali, colori e finiture devono essere riferite alla tradizione costruttiva locale. In particolare le finiture delle facciate devono essere realizzate in mattoni a faccia vista o con

intonaci a malta cementizia colorati; sono esclusi i rivestimenti in materiali sintetici quale, ad esempio, il quarzo plastico.

3 - Le sistemazioni a verde dovranno realizzare nuovi impianti vegetazionali ed arborei sulle scarpate, nelle fasce di margine dei campi, nelle aree residuali ed in genere in tutte le porzioni di suolo scarsamente utilizzate dall'attività agricola, inserendo specie appartenenti alle associazioni vegetazionali della zona.

4 – Le sistemazioni del suolo agrario a gradoni e similari, qualora estese a superfici che esorbitano i mq. 1000 o sbancamenti superiori a m. 2,00, sono sottoposti ad autorizzazione del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia. Le domande, presentate dagli aventi titolo, devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che ne illustra motivazioni e caratteristiche, da elaborati tecnici sufficienti alla descrizione dell'intervento nonché da documentazione fotografica dell'area. La procedura di approvazione è assimilata a quella di DIA.

## **TITOLO III – NORME SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

### **ART. 108 – Finalità delle norme**

1 – Al fine di migliorare la qualità della vita nel rispetto dei limiti ricettori degli ecosistemi, della possibilità di rinnovo delle risorse naturali, dell'equilibrio tra sistemi naturali ed antropici, e del miglioramento della salubrità dell'abitare, si assumono norme atte a:

- ridurre il consumo di energia non rinnovabile anche in attuazione del trattato di Kyoto per la riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera,
- favorire l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili,

- sviluppare tecniche e modalità costruttive per garantire la maggiore salubrità degli edifici.
- 2 – Per il perseguimento delle finalità di cui al primo comma, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovrà essere informata ai seguenti criteri:
- uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche in relazione alle caratteristiche del sito e alla forma, alla localizzazione e all'orientamento dell'edificio,
  - controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo e risparmio energetico nel periodo invernale intervenendo sulle caratteristiche dell'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti di riscaldamento e climatizzazione, favorendo gli apporti energetici gratuiti da fonti rinnovabili,
  - protezione degli edifici dai venti invernali e realizzazione di ventilazione naturale estiva al fine di assicurare il benessere igrotermico nel periodo estivo senza impedire la protezione dai venti invernali,
  - uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua per i differenti usi,
  - uso razionale delle risorse idriche e recupero delle acque meteoriche,
  - utilizzo di materiali bioecologici (controllo delle caratteristiche di nocività dei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture, ed asetticità delle superfici, ecc.)
  - caratteristiche di reimpiegabilità/riciclabilità dei materiali della costruzione.

#### **ART. 109 – Incentivi atti a favorire la realizzazione di edifici eco compatibili**

1 – Il Comune favorisce il risparmio dei consumi energetici, idrici e l'applicazione delle tecniche della bioarchitettura riconoscendo il valore di utilità sociale di tali azioni. A tal fine stabilisce che gli oneri concessori relativi al costo di costruzione possono essere abbattuti proporzionalmente all'incremento di costo effettivo determinato dall'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive derivanti dal perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo precedente.

2 – Con successivo provvedimento sarà elaborato un apposito *Disciplinare tecnico per la valutazione della sostenibilità degli edifici e le relative linee guida per il suo utilizzo*, allegato al presente regolamento, che incentivi l'applicazione dei contenuti del presente titolo e regoli, nelle more delle normative regionali in materia, la certificazione energetica degli edifici nonché i relativi incentivi richiamati al precedente comma, definendo:

- campo di applicazione,
- modalità di presentazione delle domande
- verifiche del progetto e della costruzione
- i requisiti prestazionali in rapporto a:
  - a) ubicazione, esposizione,
  - b) efficienza energetica,
  - c) confort estivo – invernale,
  - d) risparmio idrico,
  - e) recupero delle acque meteoriche,
  - f) utilizzo di materiali bioecologici,
  - g) utilizzo di pannelli fotovoltaici,
  - h) utilizzo del solare termico,
  - i) realizzazione di coperture e terrazzi verdi.

3 – Gli incentivi saranno graduati in rapporto all'adesione ad uno o più criteri di risparmio energetico e qualità edilizia sopra indicati, sino al massimo del 70% degli dell'importo degli oneri riferiti al costo di costruzione.

4 – Le norme di cui ai successivi capo I, II e III assumono valore prescrittivo qualora derivanti da disposizioni di provvedimenti nazionali e/o provenienti da enti sovraordinati, altrimenti, se non diversamente specificato, esse assumono valore indicativo e di indirizzo.

## **CAPO I – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO NEGLI EDIFICI**

### **SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 110 – Ambito di intervento**

1 – Al fine di favorire ed incentivare l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione o nell'utilizzo dei manufatti, in coerenza con il Decreto Ministero Infrastrutture e trasporti del 27/07/05, sono definiti i criteri generali tecnocostruttivi che seguono.

2 – Le presenti norme si applicano agli edifici di nuova costruzione ed a quelli esistenti da ristrutturare in cui si attuino interventi di adeguamento importanti, dotati di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione.

3 – Con il termine adeguamenti importanti in caso di ristrutturazione si intende (a titolo semplificativo):

- completa ristrutturazione della copertura dell'edificio,
- completo rifacimento dei solai,
- completa ristrutturazione delle pareti esterne dell'edificio,
- aumento delle superfici trasparenti,
- completa sostituzione degli infissi,
- completa sostituzione della parte impiantistica riguardante la generazione di calore,
- completo rifacimento dell'impianto di distribuzione (rete di distribuzione e corpi scaldanti),
- ampliamenti e sopraelevazioni dell'unità immobiliare,
- installazione di sistemi di ventilazione,
- ottimizzazione dell'illuminazione interna dell'edificio,
- installazione di pannelli solari o pompe di calore.

#### **ART. 111 - Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione**

1 – Per tutti gli edifici di nuova costruzione vanno minimizzati i consumi di energia primaria anche attraverso:

- L'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio,
- L'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria,
- La riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento,
- L'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna,
- L'utilizzi di sistemi di controllo e gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di confort degli occupanti.

#### **ART. 112 - Indicatori prestazionali**

1 – Il progettista redigerà una relazione tecnica, conforme a quanto previsto nelle istruzioni tecniche di cui al Decreto Ministero Infrastrutture e trasporti del 27/07/05, in cui occorre dimostrare la rispondenza delle scelte progettuali in termini di materiali, componenti e sistemi, durabilità nel tempo delle soluzioni costruttive adottate, rispetto alle esigenze di contenimento dei consumi di energia e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o porzione di esso.

2 – Si applicano gli indicatori prestazionali, le verifiche ed i metodi di calcolo di cui al DM richiamato al precedente comma.

3 – Il progettista potrà usare altri metodi rispetto a quanto indicato al comma 2, purchè si tratti della specifica letteratura scientifica riconosciuta a livello nazionale o internazionale, oppure da normative consensuali nazionali e internazionali, motivandone il loro uso nella relazione di progetto.

4 – Il progettista dovrà inserire le suddette verifiche nella relazione che, ai sensi il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti secondo le disposizioni vigenti, in duplice copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere.

5 – Il Comune procede all'attività di controllo provvedendo al controllo annuale a campione del 5% delle relazioni di progetto ed effettuando annualmente a campione verifiche per almeno il 5% degli edifici costruiti o in costruzione.

#### **ART. 113 – Verifiche termigrometriche**

1 – Relativamente alle strutture più significative (muri, solai, pilastri, ed in corrispondenza dei ponti termici) il progettista è chiamato a svolgere un'analisi termigrometrica al fine di verificare che la temperatura superficiale interna, in condizioni di esercizio, risulti maggiore di quella di rugiada (condensazione superficiale) o che durante il periodo invernale non si

verifichino fenomeni di condensa interna alle strutture. Qualora non esistano sistemi di controllo dell'umidità relativa dell'aria dovranno essere usati i seguenti parametri di verifica:

- umidità relativa interna pari al 50%,
- temperatura interna pari a 20° C,
- umidità relativa esterna pari ai valori mensili locali.

2 – Nel caso di formazione di condensa interna il progettista dovrà inoltre verificare se tale condensa può essere smaltita durante il periodo estivo.

#### **ART. 114 – Misure di contenimento dei consumi di energia estivi**

1 – Obiettivo principale del contenimento di consumi energetici nel periodo estivo è il mantenimento di temperature interne, tali da evitare, o ridurre quanto più possibile, il ricorso ad impianti di climatizzazione. In tal senso la corretta progettazione dell'involucro costituisce elemento passivo di garanzia del confort interno estivo.

2 – L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, ecc. favoriscono il controllo del surriscaldamento estivo senza necessità di equilibrare le scelte con altre esigenze coesistenti. Pertanto, in prima analisi, il progettista deve determinare i coefficienti di attenuazione e di sfasamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali esterne.

3 – Il dimensionamento ed il posizionamento delle strutture opache verticali ed orizzontali deve essere correttamente effettuato in base all'esigenza di ridurre l'irraggiamento solare estivo, all'esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale e all'esigenza di consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord, devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tale da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

4 – E' consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solamente se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente a quello dello schermo. Il dimensionamento delle chiusure trasparenti deve essere tale da garantire sufficiente illuminazione. Il fattore di luce diurna non deve essere inferiore a 0,02. Sono fatti salvi gli ambienti privi di aperture di illuminazione/aerazione.

5 – Il progettista deve effettuare il calcolo della temperatura interna estiva, in assenza di impianto di climatizzazione, nel locale più esposto.

6 - L'accensione dell'impianto di climatizzazione deve essere subordinata al verificarsi di obiettive condizioni di mancanza di confort all'interno degli ambienti, determinate da particolari condizioni di temperatura e umidità dell'aria interna.

7 - Per i calcoli di cui ai commi 5 e 6 si rimanda alle istruzioni tecniche di cui al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 27/07/05.

## **ART. 115 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. - Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che ridurre i costi di esercizio, ***negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico*** è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura minima del 20%.

2 – Per gli ***edifici di proprietà privata*** di cui all'art. 79, comma 2, deve essere prevista, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6/06/01 comma 1 bis, l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica così da garantire una produzione di energia non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

3 – E' suggerita l'installazione dell'impianto a pannelli solari termici dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato.

4. – E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nel pavimento o nelle solette dei locali da climatizzare.

5 – I pannelli solari devono essere installati secondo le seguenti indicazioni:

- nel caso di coperture inclinate, gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa; i serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici,
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file.

## **SEZIONE II – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

### **ART. 116 – Ambito di intervento**

1 – Gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione sono dotati al termine dei lavori, a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, primo comma del D.L. 19/08/2005 n. 192 e come successivamente modificato ed integrato.

2 – nel caso di ristrutturazione degli edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti prestazionali di cui all'art. 4 sopra menzionato, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale scopo sono previsti diversi gradi di applicazione:

a) una *applicazione integrale* all'intero edificio nel caso di:

- ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a mq. 1000;
- demolizione e ricostruzione in una manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a mq. 1000.

b) una *applicazione integrale ma limitata* al solo ampliamento dell'edificio nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20% dell'intero edificio esistente;

c) una *applicazione limitata* al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di edifici esistenti quali:

- ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio ed ampliamenti volumetrici al di fuori di quanto previsto alla lettera a) e b);
- nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
- sostituzione dei generatori di calore.

3 - Sono escluse le seguenti categorie:

- a) Gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del codice dei beni culturali (art. 136 DL 22/01/2004 n. 42)
- b) I fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a mq. 50,00;
- d) Gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

### **ART 117 - Certificazione energetica degli edifici**

1 – Gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui al precedente art. 116 sono dotati, al termine della costruzione stessa ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, primo comma del D. Leg. 19/08/05 n. 192.

2 – Tempi e gradualità di applicazione delle presenti disposizioni si applicano secondo la tempistica dettata all'art. 6 del richiamato D. Leg.

3 – La certificazione degli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

- a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune,
- b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio della stessa tipologia.

4 – L'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, predisposto ed asseverato da un

professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio.

5 – Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica, tale attestato è allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata.

6 – Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

7) L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

8 – L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è correlato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

#### **ART. 118 - Esercizio e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva**

1 – Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.

2 – L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente ai modelli previsti dalle norme vigenti, da rilasciare al soggetto di cui al primo comma che ne sottoscrive ricevuta e presa visione.

#### **ART. 119 - Relazione tecnica**

1 – La documentazione progettuale di cui all'art. 125 del TU è compilata secondo le modalità dei relativi decreti attuativi.

2 – La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al primo comma, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il

committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

3 – Una copia della documentazione di cui al primo e secondo comma è conservata dal comune, anche ai fini degli accertamenti di cui al successivo articolo. A tale scopo il comune può richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.

#### **ART. 120 - Accertamenti ed ispezioni**

1 – Il comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati ed indipendenti, definisce le modalità di controllo, ad integrazione del presente Regolamento, ai fini del rispetto delle prescrizioni del D. Leg. 19/08/05 n. 192 e successive integrazioni e modificazioni, accertamenti in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità della documentazione progettuale di cui al precedente articolo.

2 – Il comune effettua le operazioni di cui al precedente comma anche su richiesta del committente, dell'acquirente oppure del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui al presente comma è posto a carico dei richiedenti.

### **CAPO II – NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI**

#### **ART. 121 – Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1 – Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo utente, favorendo comportamenti corretti e la razionalizzazione dei consumi.

2 – Tale obbligo è applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre, per gli edifici esistenti, si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione di acqua potabile.

3 – La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati.

#### **ART. 122 - Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi di scarico**

1 – Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione dei flussi d'acqua delle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2- Tale obbligo è applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre, per gli edifici esistenti, si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3 – Gli obblighi di cui ai commi precedenti sono soddisfatti quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata,
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso fra 7 e 12 litri ed il secondo compreso fra 5 e 7 litri.

4 – Si consiglia, negli edifici di nuova costruzione, l'adozione di provvedimenti che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi delle acque bianche.

### **ART. 123 – Utilizzo delle acque meteoriche**

1 – Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve le necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici di nuova costruzione, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi di auto ecc.

2 – Le coperture dei tetti debbono essere munite di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

3 – Tutti gli edifici di nuova costruzione, con superficie permeabile superiore a mq. 100,00 e non dotati di pozzo, possono dotarsi di cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1,00 per ogni mq. 50,00 di superficie lorda permeabile. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato al sistema fognario per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi previsti.

4 – L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate della dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

## **CAPO III – NORME PER LO SVILUPPO DELLA BIOARCHITETTURA**

### **ART. 124 – Finalità ed obiettivi**

1 – Le norme del presente capo mirano a favorire la diffusione nell'edilizia di criteri di progettazione sostenibile, dell'impiego di materiali bio compatibili ed a basso impatto ambientale.

- 2 – L’obiettivo è quello di consentire il massimo benessere psicofisico dei cittadini attraverso:
- il miglioramento dei criteri e metodi della progettazione con l’integrazione delle consuete procedure progettuali di
    - indagini preliminari per individuare, localizzare e misurare gli elementi perturbativi ed i fattori inquinanti che possono sussistere nell’ambiente, negli impianti e nei materiali,
    - l’analisi delle potenzialità energetiche del sito che dovranno essere sfruttate al massimo grado attraverso l’uso di impianti tecnologici eco compatibili che favoriscano la creazione di un micro clima sano e naturale.
  - i criteri di scelta dei materiali che devono rispondere a criteri di reperibilità locale, riciclabilità, assenza di inquinanti.

3 – In sede di definizione del disciplinare tecnico di cui all’art. 109 saranno individuati i requisiti di riferimento, il metodo di verifica nonché le soglie minime per il rilascio di certificazione e l’accesso agli incentivi e contributi previsti.

#### **ART. 125 – Benessere abitativo**

1 – Il disciplinare tecnico definirà i requisiti di benessere abitativo, inteso quale soddisfazione di soddisfazione psicofisica percepita dalle persone negli spazi delimitati in cui trascorrono il loro tempo o svolgono le loro attività.

2 – in particolare andranno definiti i requisiti prestazionali relativi a:

- benessere termico,
- qualità dell’aria (ventilazione ed umidità),
- illuminazione naturale ed artificiale,
- rumori ed isolamento fonico,
- umidità del terreno,
- radioattività del suolo,
- materiali bioecologici.

#### **ART. 126 – Utilizzo dei materiali bioecologici**

1 – Nella costruzione, nelle more della definizione dell’allegato di cui ai precedenti artt., si ritiene opportuno fornire i seguenti indirizzi all’impiego di materiali da costruzione.

2 – Tali materiali, nelle nuove costruzioni, vanno scelti in base ai seguenti caratteri:

- a) **Isolanti.** Per la coibentazione termica ed acustica, vanno impiegati materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica e da fibre parzialmente dannose, tali secondo lo stato della scienza. Sono ammessi isolanti di sintesi chimica per l’isolamento dei terrazzi, tetti piani e muri esterni a contatto con il terreno.
- b) **Legni ed essenze locali.** Vanno impiegati legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Legni di altre provenienze sono ammessi a condizione che siano conformi al marchio Forest Stewardship Council (FSC).

- c) **Malte per intonaci e sottofondi.** Per intonaci esterni vanno impiegate solo malte di calce naturale idrata, o a base di argilla o a base di gesso, non contenenti cemento ed additivi di sintesi chimica.
- d) **Impregnanti per legno, resine, colori e vernici.** Per la tinteggiatura di ambienti confinati vanno impiegati esclusivamente vernici conformi alla Decisione 1999/10/CE del 18 dicembre 1998 (GUCE L5 del 9/01/99), che stabilisce i criteri ecologici ai prodotti vernicianti per interni. In ambienti confinati vanno evitati colori e vernici contenente solventi; questa limitazione non riguarda i colori e le vernici contenenti esclusivamente solventi naturali.
- e) **Tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua.** Per le tubazioni per l'adduzione e lo scarico dell'acqua deve essere evitato l'uso del polivinilcloruro (PVC).

## TITOLO IV – NORME FINALI

### **ART. 127- Opere connesse alla rete radiotelevisiva e telefonica**

1- Si applicano le norme di cui al D.L. 1/08/2003 n. 259, Codice delle comunicazioni elettroniche.

### **ART. 128 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

1 – Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, nelle parti interessate da eventuali ristrutturazioni, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie vigenti.

### **ART. 129 – Limiti di validità**

1 – Per la sua natura di fontenormativa secondaria il presente testo obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari quali leggi statali, regionali e atti aventi forza di legge.

### **ART. 130 – Adeguamento a nuove disposizioni**

1 – l'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate nel presente REC comporta l'adeguamento automatico del testo senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

2 – Sono integrativi al presente REC, se non incompatibili, tutte le norme specifiche di settore (superamento barriere architettoniche, contenimento consumi energetici, inquinamento ambienyale, sicurezza, ecc.).

### **ART. 131 – Norme abrogate**

1 – Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie o incompatibili con il presente regolamento.

### **ART. 132 - Norma Transitoria**

1. La CEC attualmente insediata resta in carica sino alla deliberazione del nuovo C.C., ai sensi dell'art. 4, comma 1, del presente REC.

## **INDICE**

### **TITOLO I - COMPETENZE, PROCEDURE, ADEMPIMENTI**

#### **CAPO I : DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 01 –	Oggetto del Regolamento.....	Pag.	02
Art. 02 –	Interventi edilizi ed urbanistici.....	"	"

#### **CAPO II : COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

Art. 03 –	Definizione e compiti.....	Pag.	02
-----------	----------------------------	------	----

	Art. 04 –	Composizione .....	"	03
	Art. 05 –	Funzionamento.....	"	04
<b>CAPO III :</b>		<b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>		
	Art. 06 –	Definizione.....	Pag.	06
	Art. 07 –	Richiesta e rilascio.....	"	"
<b>CAPO IV</b>		<b>PARERE PREVENTIVO</b>		
	Art. 08 –	Definizione.....	Pag.	07
	Art. 09 –	Richiesta e rilascio.....	"	"
<b>CAPO V :</b>		<b>PROVVEDIMENTI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI PER LA ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E EDILIZI</b>		
		SEZIONE I: GENERALITA'		
	Art. 10 –	Provvedimenti autorizzativi per la esecuzione degli interventi.....	Pag.	08
	Art. 11 –	Procedimenti amministrativi per il conseguimento dei provvedimenti autorizzativi.....	"	"
		SEZIONE II: SOGGETTI COINVOLTI		
	Art. 12 –	Soggetti aventi titolo a richiedere i provvedimenti autorizzativi.....	"	09
	Art. 13 –	Il progettista, il direttore dei lavori, il costruttore.....	"	10
	Art. 14 –	Il responsabile del procedimento.....	"	"
	Art. 15 –	Autorità competente all'emanazione del provvedimento finale.....	"	11
	Art. 16 –	Sportello unico per l'edilizia .....	"	"
	Art. 17 -	Sportello unico per le attività produttive .....	"	12
	Art. 18 -	Conferenza dei Servizi e delle Amministrazioni.....	"	13
		SEZIONE III: DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI		
	Art. 19 –	Definizioni degli interventi edilizi.....	Pag.	14
	Art. 20 –	Modalità di conseguimento.....	"	15
	Art. 21 –	Interventi subordinati a permesso di costruire.....	"	"
	Art. 22 –	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA).....	"	16
	Art. 23 –	Interventi non sottoposti a provvedimenti autorizzativi.....	"	"
		SEZIONE IV: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI		
	Art. 24 –	Destinazione edilizia delle unità immobiliari.....	Pag.	17
	Art. 25 –	Modifiche della destinazione d'uso edilizia.....	"	"
	Art. 26 –	Modifiche della destinazione d'uso funzionale.....	"	18
		SEZIONE V: NORME PROCEDURALI		
	Art. 27 -	Domande per il rilascio del permesso di costruire.....	Pag.	18
	Art. 28 –	Documentazione a corredo delle istanze di permesso di costruire .....	"	19
	Art. 29 –	Disciplina della denuncia di inizio attività.....	"	24
	Art. 30 –	Documentazione a corredo della denuncia di inizio attività (DIA)....	"	25
	Art. 31 -	Disciplina della comunicazione.....	"	26
		SEZIONE VI: PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE		
	Art. 32 –	Procedure per il rilascio del permesso di costruire .....	Pag.	26
	Art. 33 –	Titolare del permesso di costruire e variazioni.....	"	29
		SEZIONE VII: VALIDITA' E DECADENZA E DEROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE		
	Art. 34 –	Validità e decadenza del permesso di costruire .....	Pag.	29
	Art. 35 –	Deroghe al permesso di costruire .....	"	31
	Art. 36 –	Varianti al permesso di costruire .....	"	"
	Art. 37 -	Varianti in corso d'opera .....	"	32
		SEZIONE VIII: ESECUZIONE. CONTROLLO E CONCLUSIONE DELLE OPERE		
	Art. 38 –	Inizio dei lavori.....	Pag.	32
	Art. 39 -	Comunicazione di fine dei lavori.....	"	33
		SEZIONE IX: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI		
	Art. 40 –	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.....	Pag.	33
	Art. 41 -	Tipologia d'abuso.....	"	34
	Art. 42 -	Sanzioni.....	"	35
	Art. 43 -	Ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione	"	"

	SEZIONE X: AGIBILITA' DEGLI EDIFICI		
	Art. 44 – Certificato di agibilità.....	Pag.	36
	Art. 45 - Certificato di agibilità: definizioni e procedimento di rilascio.....	"	"
	Art. 46 - Dichiarazione di inagibilità.....	"	37
<b>CAPO VI:</b>	<b>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'</b>		
	Art. 47 – Segnalazione della zona dei lavori.....	Pag.	38
	Art. 48 – Sicurezza della zona dei lavori.....	"	"
	Art. 49 – Norme generali e misure igieniche per cantieri edili.....	"	39
	Art. 50 – Responsabilità degli esecutori delle opere.....	"	41
	Art. 51 – Rimozione delle recinzioni.....	"	"
	<b>TITOLO II - NORME TECNICHE</b>		
<b>CAPO I:</b>	<b>NORME RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA SICUREZZA</b>		
	SEZIONE I: REQUISITI IGIENICI E TECNICI PER L'USO DEI LOCALI		
	Art. 52 – Classificazione dei locali.....	Pag.	42
	Art. 53 – Requisiti minimi di altezza.....	"	43
	Art. 54 – Requisiti minimi di superficie.....	"	"
	Art. 55 – Requisiti di illuminazione e ventilazione.....	"	44
	Art. 56 – Dotazione di servizi igienici.....	"	"
	Art. 57 – Convogliamento acque luride.....	"	45
	Art. 58 – Classificazione dei piani.....	"	46
	Art. 59 – Piani interrati.....	"	"
	Art. 60 – Piani seminterrati.....	"	47
	Art. 61 - Piani sottotetto.....	"	"
	Art. 62 - Soppalchi.....	"	48
	Art. 63 – Quote dei piani esistenti.....	"	49
	Art. 64 – Scale.....	"	"
	SEZIONE II: DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE		
	Art. 65 – Eliminazione delle barriere architettoniche.....	Pag.	49
	Art. 66 - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici....	"	50
	Art. 67 - Deliberazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche.....	"	"
	SEZIONE III: NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI		
	Art. 68 Ambito di applicazione.....	Pag.	51
	Art. 69 - Soggetti abilitati.....	"	"
	Art. 70 - Progettazione degli impianti.....	"	52
	Art. 71 - Collaudo degli impianti.....	"	"
	Art. 72 - Ulteriori adempimenti.....	"	"
	Art. 73 – Impianti elettrici.....	"	53
	SEZIONE IV: NORME DI SICUREZZA E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI		
	Art. 74 - Comfort acustico.....	Pag.	53
	Art. 75 – Prescrizioni antincendio.....	"	54
	Art. 76 – Forni, focolai, camini, condotti di calore e canne fumarie.....	"	"
	Art. 77 – Autorimesse.....	"	56
	Art. 78 - Locali integrativi alla residenza.....	"	57
	Art. 79 – Stabilità e sicurezza delle costruzioni.....	"	"
	SEZIONE V: DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASPETTO ED ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI		
	Art. 80 – Spazi interni ed attigui agli edifici.....	Pag.	57
	Art. 81 - Chiostrine.....	"	58
	Art. 82 – Campionature dei materiali.....	"	"
	Art. 83 – Aspetto e manutenzione degli edifici.....	"	"
	Art. 84 – Superfetazioni edilizie.....	"	59
	Art. 85 – Recinzioni, cancelli, rampe, parcheggi e strade private.....	"	"
	Art. 86 – Scarpate, muri di sostegno e di contenimento.....	"	61
	Art. 87 – Contatori e cassette per corrispondenza.....	"	62
<b>CAPO II:</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AL DECORO DELLO SPAZIO URBANO</b>		
	Art. 88 – Decoro delle costruzioni.....	Pag.	63
	Art. 89 - Aggetti e sporgenze.....	"	"

	Art. 90 –	Mostre e vetrine.....	"	64
	Art. 91 –	Numeri civici.....	"	"
	Art. 92 –	Antenne condizionatori, pannelli solari e apparecchiature tecnologiche..	"	65
	Art. 93 –	Tende.....	"	"
	Art. 94 –	Elementi di arredo, pergolati, gazebi e tettoie .....	"	66
	Art. 95 –	Piani unitari di arredo.....	"	67
<b>CAPO III:</b>	<b>NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</b>			
	SEZIONE I: DISPOSIZIONI GENERALI			
	Art. 96 –	Manutenzione delle aree inedificate e pertinenziali.....	Pag.	68
	Art. 97 –	Depositi su aree scoperte.....	"	"
	Art. 98 –	Cave dismesse .....	"	"
	Art. 99 –	Occupazione temporanea e permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	"	"
	Art. 100 -	Rinvenimenti e scoperte.....	"	69
	SEZIONE II: AREE VERDI			
	Art. 101 –	Aree verdi esistenti e di progetto.....	Pag.	69
	Art. 102 -	Biotipologie forestali.....	"	70
	Art. 103 –	Messa a dimora delle piante.....	"	71
<b>CAPO IV:</b>	<b>FABBRICATI IN ZONA RURALE</b>			
	Art. 104 –	Utilizzazione edificatoria dei terreni agricoli.....	Pag.	71
	Art. 105 –	Mappa degli asservimenti delle aree .....	"	72
	Art. 106 –	Requisiti dei fabbricati.....	"	"
	Art. 107 –	Caratteri tipologici ed architettonici.....	"	"
	<b>TITOLO III – NORME SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI</b>			
	Art. 108 -	Finalità delle norme.....	Pag	74
	Art. 109 -	Incentivi atti a favorire la realizzazione di edifici eco compatibili.....	"	"
<b>CAPO I:</b>	<b>NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO NEGLI EDIFICI</b>			
	SEZIONE I: DISPOSIZIONI GENERALI			
	Art. 110 -	Ambito di intervento.....	Pag.	75
	Art. 111 -	Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.....	"	76
	Art. 112 -	Indicatori prestazionali.....	"	"
	Art. 113 -	Verifiche termoidrometriche.....	"	77
	Art. 114 -	Misure di contenimento dei consumi di energia estivi.....	"	"
	Art. 115 -	Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.....	"	78
	SEZIONE II: CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI			
	Art. 116 -	Ambito di intervento.....	Pag.	79
	Art. 117 -	Certificazione energetica degli edifici.....	"	"
	Art. 118 -	Esercizio e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva.....	"	80
	Art. 119 -	Relazione tecnica.....	"	81
	Art. 120 -	Accertamenti ed ispezioni.....	"	"
<b>CAPO II:</b>	<b>NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI</b>			
	Art. 121 -	Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile.....	Pag.	81
	Art. 122 -	Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi di scarico...	"	82
	Art. 123 -	Utilizzo delle acque meteoriche.....	"	"
<b>CAPO III:</b>	<b>NORME PER LO SVILUPPO DELLA BIOARCHITETTURA</b>			
	Art. 124 -	Finalità ed obiettivi.....	Pag.	83
	Art. 125 -	Benessere abitativo.....	"	"
	Art. 126 -	Utilizzo dei materiali bioecologici.....	"	"
	<b>TITOLO IV – NORME FINALI</b>			
	Art. 127	Opere connesse alla rete radiotelevisiva e telefonica.....	Pag.	85
	Art. 128 -	Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	"	"
	Art. 129 -	Limiti di validità.....	"	"
	Art. 130 -	Adeguamento a nuove disposizioni.....	"	"
	Art. 131 -	Norme abrogate.....	"	"
	Art. 132	Norma transitoria .....	"	"

