

Regione Lazio

Provincia di Roma

COMUNE DI CAMPAGNANO DI ROMA

Assessorato Urbanistica ed Edilizia

Schema del nuovo

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ai sensi dell'art. 71 della Legge regionale 38/99

Adozione del Consiglio Comunale n°55 del 27.9.2007Nota Provincia di Roma n. 148090 del 5.12.2007Approvazione del Consiglio Comunale n. 2 del 14.2.2008Modifica del Consiglio Comunale n. 47 del 30.9.2008Nota Provincia di Roma n. 0159263 del 16.12.2008Adozione definitiva del Consiglio Comunale n. 18 del 18.03.2010Nota Provincia di Roma n. 74651 del 6.5.2010Approvazione finale del Consiglio Comunale n. 32 del 3.6.2010

□

progettista redattore

dott. arch. Augusto Chiaia

Roma 20 ottobre 2006

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Oggetto del Regolamento

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune di Campagnano di Roma (Roma), nonché ogni altra attività comportante trasformazioni urbanistiche del territorio comunale, sono disciplinate dal P.R.G. e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione e dal presente REGOLAMENTO EDILIZIO ferme restando le disposizioni della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata con Legge n. 10 del 28.1.1977, della Legge n. 457 del 3.8.1978, della Legge 64/74, della Legge 13/80, della Legge 662/96, della Legge 127/97, della Legge 443/2001, del D.P.R. 425/94, del D.M. Sanità 5.7.75, del D.P.R. 380/2001, della Legge 326/03, del Dlg.vo 42/04, nonché della Legge Regionale 1/80, della Legge Regionale 36/87, delle Leggi Regionali 24 e 25/98, della Legge Regionale 38/99, della Legge Regionale n. 8/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, dei regolamenti e delle circolari applicative, nonché delle altre leggi nazionali e regionali e delle disposizioni vigenti applicabili in materia.

In particolare si fa riferimento al "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 aggiornato al Decreto Legislativo n° 301 del 2002.

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia comunale nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'Articolo 3 del Dlgs. 18 agosto 2000 n° 267. Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Poiché il Comune non intende istituire la Commissione Edilizia, il Regolamento non indica interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

Articolo 2 - Adeguamenti legislativi

Le modifiche legislative dello Stato e della Regione, nella materia disciplinata dal presente Regolamento, si intendono immediatamente vincolanti ove auto-esecutive e non necessitanti di ulteriori norme regolamentari di dettaglio o di presa d'atto di intervenuta incompatibilità delle norme regolamentari a mezzo di deliberazione del Consiglio Comunale.

Ove le norme statali e regionali determinino la sopravvenuta incompatibilità delle norme regolamentari con esse e necessitino di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, da approvarsi con l'ordinaria procedura, tramite l'organo competente per legge, nelle mora di tale approvazione il presente Regolamento non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

C A P O II -Titoli abilitativi**Articolo 3 - Attività edilizia libera**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria così come definiti dal presente regolamento;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, nonché gli immobili aventi categoria di intervento di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e successive modifiche, non necessitano di titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 19 comma 4 L.R. 28 dicembre 2007, n. 26 e s.i.m., le installazioni effettuate da soggetti abilitati:
 - 1) *di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 m2 e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;*
 - 2) *di impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;*
 - 3) *di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;*

3. Sono sottoposte a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del d.p.r. 380/2001, le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui ai numeri 2) e 3) del precedente comma, di potenza superiore ai limiti

previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (*Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità*) e successive modifiche.

4. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria soggetti, ove previsto dal presente Regolamento, alla sola comunicazione, non sono sottoposti ad alcun tipo di autorizzazione:
- a) quelli di assoluta urgenza e di necessità immediata da eseguire su ordinanza emanata per la tutela della pubblica incolumità;
 - b) quelli oggetto di ordinanza emanata per il ripristino di opere abusive;
 - c) le normali conduzioni agricole, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi;
 - d) la messa a dimora di alberature;
 - e) elementi di arredo da localizzare nelle pertinenze delle costruzioni che non siano computabili come volume o superficie (*vedere art. 49 comma 1 lett. A*);
 - f) pavimentazioni di viali di accesso, marciapiedi ed aree coltivate aventi una superficie massima pari a quella del fabbricato esistente ad esclusione delle aree sottoposte a tutela ambientale ai sensi della normativa vigente.
 - g) installazione di piccoli manufatti leggeri al servizio delle aree verdi private (*parchi, giardini e simili*), di cui all'art. 49 comma 1 lett. A);

Articolo 4 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, 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 D.P.R. 18 aprile 1994, 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'Articolo 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Articolo 5 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. 380/2001 e quelle di cui al D.Lgs. 42/2004, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dai seguenti punti 1), 2), 3) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse:
 1. "interventi di manutenzione ordinaria", cioè gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 2. "interventi di manutenzione straordinaria", cioè 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 di uso;
 3. "interventi di restauro e di risanamento conservativo", cioè gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme 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.

Articolo 6 - Interventi subordinati a permesso di costruire

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 portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino 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 mutamenti della destinazione d'uso.

Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

Le Regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del Decreto legislativo 380/2001.

Articolo 7 - Caratteristiche del permesso di costruire

Hanno titolo al rilascio del permesso di costruire, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i soggetti che sono proprietari degli immobili oggetto di intervento, o che hanno diritti reali sugli stessi o che agiscono ai sensi di specifiche disposizioni di legge o in virtù di atti contrattuali abilitanti.

A titolo esemplificativo sono legittimati a richiedere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il rilascio di un Permesso di costruire o a presentare la Dia o ad attivare una delle procedure facoltative, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile (*persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica*);
- b) il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- c) il titolare di un diritto reale di godimento, l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi consentiti dal titolo, compreso l'affittuario di fondo rustico, il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- d) l'amministratore di condominio per le parti comuni, sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- e) persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
- g) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. In tali casi il titolo è costituito dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo o dell'immobile e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- h) il delegato, procuratore o mandatario; il curatore fallimentare; il commissario giudiziale; l'aggiudicatario di vendita fallimentare, nei limiti consentiti dalle leggi e dall'atto di delega o legittimante.

Per gli immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti pubblici, ove non si tratti di opere pubbliche, il titolo è conseguito da coloro che ne abbiano legittimo godimento.

Il titolo ad intervenire deve essere auto dichiarato ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 e s.i.m. su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Nei casi in cui la facoltà di intervento derivi da poteri diversi dalla proprietà, il titolo deve essere comunque attestato nell'auto dichiarazione di cui sopra mediante gli estremi esatti del contratto (*con indicazione dell'articolo*) o dell'atto abilitante.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del Testo Unico Edilizia 380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Comune, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di cui alla Sezione II artt. 16,17,18,19 del D.P.R. 380/2001, se già corrisposto.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

Articolo 8 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Articolo 9 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21 comma 2 del D.P.R. 380/2001 in caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Articolo 10 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lvo 490/99 ora D.Lvo 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per il rilascio del permesso di costruire in deroga, si applica il procedimento di cui all'art. 12 del presente Regolamento.

Articolo 11 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 12 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da un'autocertificazione 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.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n°241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui al terzo comma dell'art. 26 del presente Regolamento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine.

Il termine dei 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diversi da quelli di cui all'art.

26, comma 3 lettere a) e b) del presente Regolamento, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004*).

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma precedente. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle procedure concorsuali e ai procedimenti in materia previdenziale e assistenziale sorti a seguito di istanza di parte e gestiti dagli enti previdenziali. Fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/2001, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento degli oneri ai sensi della Sezione II artt. 16-17-18-19 del Testo Unico Edilizia 380/2001, ove richiesto;
- atti d'obbligo prescritti dal presente Regolamento.

Il permesso di costruire è dato al richiedente, corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune e dalla eventuale prescrizione degli adempimenti agli obblighi di cui alla legge n. 64/1974.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato o qualsiasi avente causa.

Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

All'atto del rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà ritirare a pagamento, presso il servizio urbanistico apposito cartello, numerato progressivamente, indicante gli estremi del titolo abilitativo.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, ai sensi della L.R. 27 maggio 2008, n. 6, è obbligatorio prevedere:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.
- e) l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:
 - il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;
 - il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

La progettazione degli interventi deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 4, della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 26 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008) e dal presente Regolamento.

Articolo 13 - Intervento sostitutivo regionale

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 o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, 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.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, 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.

Articolo 14 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco *Attività edilizia libera e Interventi subordinati a permesso di costruire*, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività 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 costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività i seguenti interventi per i quali resta salva l'onerosità ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino 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 mutamenti della destinazione d'uso.
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni

plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2, e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica – 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 D.Lgs. 490/99 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004*).

Articolo 15 - Disciplina della denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività (art. 7 del Regolamento edilizio), almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia di inizio attività, su apposita modulistica, accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati, al Regolamento Edilizio e alla valutazione preventiva o parere preventivo, ove acquisiti.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì da:
 - a) quantificazione e versamento del contributo di costruzione, se dovuto;
 - b) nominativo del direttore dei lavori;
 - c) nominativo dell'impresa/delle imprese cui si intendono affidare i lavori e relative certificazioni attestanti il rispetto della normativa sulla regolarità contributiva e la tutela e la sicurezza sui luoghi di lavoro;
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, ovvero non sia stata avanzata la richiesta all'Amministrazione competente, da parte dell'interessato, lo Sportello Unico per l'Edilizia, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. A tal fine il denunciante dovrà allegare alla DIA tutta l'adeguata documentazione tecnica necessaria per l'ottenimento del richiesto parere. 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. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. La data di inizio lavori deve essere, comunicata contestualmente alla presentazione della DIA o anche successivamente secondo quanto previsto al comma 14, non potrà, comunque, eccedere un anno dalla data di presentazione della DIA. Decorso infruttuosamente tale termine, la DIA è priva di effetti e non costituisce più titolo idoneo alla realizzazione dell'intervento. La decadenza del titolo opera automaticamente senza la necessità di un atto da parte dell'Amministrazione.
8. L'entrata in vigore di nuove norme o prescrizioni urbanistiche non comporta la decadenza della DIA in contrasto con le nuove previsioni se sono decorsi trenta giorni dalla data di presentazione.
9. La DIA è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Salvo sospensioni, la DIA diventa efficace al trentunesimo giorno successivo a quello di presentazione. Trascorsi tre anni da detta data, la DIA decade di diritto senza alcuna formalità di rito. La decadenza del titolo opera automaticamente senza la necessità di un atto da parte dell'Amministrazione.
10. A conclusione dei lavori l'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione entro il termine di efficacia della DIA e allega il certificato di collaudo finale del

progettista o del tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

11. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
12. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro i tre anni è soggetta a nuova denuncia di inizio attività che costituisce il nuovo titolo per l'ultimazione lavori.
13. Le DIA di variante non modificano i termini di scadenza della fine lavori.
14. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
15. L'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio dovuta ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, nonché l'autorizzazione paesaggistica, devono essere acquisite autonomamente dall'interessato ed allegare alla denuncia di inizio attività.
16. Se la documentazione è incompleta o la DIA non è correttamente compilata, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro trenta giorni dalla data di presentazione, richiede per iscritto la documentazione integrativa o l'integrazione della compilazione; in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. La richiesta della documentazione mancante viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione della DIA. Scaduto infruttuosamente tale termine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunicherà l'archiviazione della DIA in quanto inefficace e la diffida a non eseguire i lavori previsti.
17. 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.
18. Qualora entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, sia accertata l'inammissibilità della stessa, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, la diffida a non dare inizio alle opere. E' comunque fatta salva la facoltà di ripresentare una nuova DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

19. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
20. Gli estremi identificativi della denuncia di inizio attività devono essere contenuti nel cartello esposto nel cantiere.
21. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione, e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta a pratica successiva. Diversamente l'intervento per l'esecuzione le opere non ancora ultimate è classificato come quello originario.

Articolo 16 - Opere soggette a permesso di costruire con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto del permesso di costruire con atto d'obbligo o permesso di costruire convenzionato per le opere di cui all'articolo 6 del presente regolamento, quando comportano:

- sostanziale trasformazione urbanistica, come per esempio, lottizzazioni, nuove costruzioni, ampliamenti, installazioni di campeggi, villaggi turistici, apertura di cave, estrazioni di materiali inerti, discariche, ecc.;
- necessità di asservimento di aree o locali con specifiche destinazioni d'uso;
- asservimento delle particelle catastali in zone agricole che concorrono al computo della volumetria del fabbricato da edificare e/o dell'unità minima aziendale e del tipo di azienda che si intende realizzare prevista nel P.U.A..

Articolo 17 - Determinazione delle variazioni essenziali

- 1) Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Ai sensi della Legge Regionale 15/08 si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
 - c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
 - d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
 - e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
 - f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
 - g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;
 - h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.
2. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.
3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
4. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Articolo 18 - Lavori eseguibili d'urgenza

In caso di imminente pericolo per le persone e per le cose, gli interventi soggetti Permesso di Costruzione o D.I.A. che si rendono necessari e urgenti al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva Permesso di Costruzione o D.I.A., ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e di presentare, entro 15 (*quindici*) giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A.. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Articolo 19 - Certificato di destinazione urbanistica del suolo

Chiunque abbia diritto può richiedere al Dirigente (o responsabile) dell'Ufficio Tecnico, il certificato di destinazione urbanistica di un'area, inteso ad accertare se, e con quali limiti e prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione urbanistica del suolo, redatta in carta da bollo con allegata mappa catastale, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area deve essere indirizzata al Dirigente (o responsabile) dell'Ufficio Tecnico.

Articolo 20 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica del suolo

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Dirigente (o responsabile) dell'Ufficio Tecnico entro 30 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte degli uffici tecnici comunali, sono riportati:

1. le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico;
2. i vincoli esistenti;
3. la situazione dei piani attuativi;
4. la situazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della legge regionale n.14 del 28/3/1978.

Articolo 21 - Documentazione da produrre

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, la documentazione da produrre in allegato alla domanda di permesso di costruire, è quella indicata specificatamente nei successivi punti.

Gli elaborati grafici di progetto debbono essere in triplice copia firmati dal progettista e dal richiedente. Per le zone soggette a vincolo, il numero di copie degli elaborati saranno numericamente maggiorati in proporzione al numero delle amministrazioni competenti per i vincoli.

I - Documentazione a corredo della domanda per nuove costruzioni

Alla domanda per nuove costruzioni dovranno essere allegati:

- 1) Una marca da bollo (valore corrente) da applicare sulla richiesta;
- 2) Compilazione in ogni sua parte della richiesta del Permesso di costruire (*Allegato predisposto dal Comune*);
- 3) Compilazione in ogni sua parte della relazione tecnica, con particolare riferimento alle verifiche progettuali rispetto alle norme urbanistiche vigenti (*Allegato predisposto dal Comune*);
- 4) Titolo abilitativo del richiedente (*fotocopia dell'atto di proprietà o altro titolo equivalente*);
- 5) Titolo abilitativo edilizio del fabbricato esistente, qualora l'intervento riguardi costruzioni già esistenti (*agibilità, licenza, concessione, permesso di costruire, concessione in sanatoria*);
- 6) Relazione geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato e abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
- 7) Certificato di destinazione urbanistica.
- 8) Certificato, o autocertificazione, di imprenditore agricolo, ai sensi del C.C. art. 2135 (D.P.R. 14/12/1999, n° 558, art. 2), per l'edificazione in zona agricola;
- 9) Dichiarazione del proprietario che il terreno oggetto dell'intervento non è stato mai vincolato ai fini di altre edificazione.
- 10) P.U.A. (*piano di utilizzazione aziendale*) redatto da un agronomo o perito agrario abilitato, dal quale si evinca la necessità, o meno, di tale edificazione alla utilizzazione e conduzione del fondo, il tipo di azienda e il rispetto o meno dell'unità minima aziendale, così come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n° 55 del 04/12/2003, la costruzione degli annessi agricoli nei limiti di cui alla L.R. n° 38/99 e successive modifiche. Detto piano dovrà essere approvato dall'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, ed attuato tramite la stipula di apposita convenzione.
- 11) Documentazione fotografica del terreno o delle opere edilizie esistenti oggetto dell'intervento, illustrante in maniera adeguata lo stato ante-operam dell'immobile, con allegata planimetria riportante i punti di ripresa;

- 12) Dichiarazione, resa sottoforma di perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, accompagnata da relazione ed elaborato grafico da cui si evincano chiaramente le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al CAPO III del D.P.R. 380/2001, in relazione alle Leggi 13/89, L. 104/92, DPR 503/96, D.M. 14 giugno 1989, n° 236, e successive integrazioni e modificazioni.
- 13) Dimostrazione del rispetto del coefficiente di illuminazione;
- 14) Verifica del rispetto della superficie da destinare a parcheggio, ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, ove ne ricorrano le condizioni;
- 15) Documentazione prescritta dalle disposizioni di legge e regolamenti relativi alle misure adottate per il risparmio energetico, le fonti energetiche rinnovabili, e il rispetto dei criteri sulla bioedilizia, di cui agli obblighi stabiliti dagli articoli dal 4 al 9 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6, nonché la documentazione di tutti gli impianti tecnologici ai sensi del CAPO V e CAPO VI del D.P.R. 380/2001.
- 16) Certificazione energetica, ai sensi del D.Lg.vo 19 agosto n. 192 con le modalità stabilite dal D.M. 26 giugno 2009 e s.i.m. (*Linee guida nazionali per la certificazione degli edifici*).
- 17) Autocertificazione 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, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001.
- 18) Documentazione per il prescritto parere sanitario preventivo da inviare alla ASL Roma F, ai sensi dell'art. 220 del T.U.LL.SS. (*Allegati ASL*);
- 19) cartigli preliminari relativi a dati urbanistici, metrici e catastali compresi i frazionamenti presentati al catasto o non ancora accatastati;
- 20) estratto in scala del vigente Strumento Urbanistico Generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato, opportunamente evidenziato;
- 21) planimetria d'insieme in scala idonea comprendente:
 - I lotti limitrofi e le relative costruzioni esistenti con indicazione delle distanze;
 - le curve di livello della superficie del lotto o piano quotato di cui all'aerofotogrammetria aggiornata;
 - le strade;

- la posizione della sagoma e dei distacchi del fabbricato;
- l'ubicazione ed il numero delle alberature tutelate dalla legge o regolamenti con specificazione di quelle destinate all'abbattimento per l'esecuzione delle opere edilizie e l'indicazione dell'eventuale zona di reimpianto;

22) planimetria in scala 1:200 o 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotati negli elementi più significativi quali: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze ecc.), nonché, le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Nella planimetria dovranno essere indicate le linee di sezione dei profili;

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà riportare la sistemazione degli spazi esterni.

23) le piante dei vari piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso con riferimento alle Norme di Attuazione del P.R.G., delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, dei piani tipo, del piano di copertura e l'indicazione di massima delle strutture portanti verticali. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, all'interno ed all'esterno del fabbricato, con indicazione degli spessori dei muri e delle altezze.

Le quote altimetriche devono essere riferite al caposaldo di cui al precedente paragrafo 22. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 25.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule, ovvero da parti significative, a scala 1:100 degli edifici modulari.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici o parti da demolire con la specifica delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più insediative.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui dei piani comunicanti della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi.

- 24) Almeno due sezioni (*trasversali o longitudinali*) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:200 nei casi e con le modalità di cui al penultimo comma del precedente punto 23) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e della altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 22).

- 25) tutti i prospetti dell'opera progettata, nel rapporto 1:100 (o 1:200 nei casi e con le modalità di cui al penultimo comma del punto 23), completi di riferimento alle altezze ed ai distacchi degli edifici circostanti, alle quote del terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture ed i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per le insegne, le opere in ferro e balaustre, le scale antincendio e tutti quegli impianti che per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio;

- 26) eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;

- 27) Planimetria con indicazione degli impianti fognari ed idrici comunali e relativi punti di allaccio, per quanto concerne l'edificazione in zone non servite dai servizi comunali dovrà essere prevista una fossa biologica e il pozzo. Ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico, mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto con relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto con relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto. La progettazione dei suddetti impianti sarà soggetta al preventivo parere favorevole del Responsabile del Settore 6 (*Lavori pubblici e Manutentivo*), in conformità alla disposizione della normativa vigente. La previsione di cisterna di raccolta delle acque meteoriche deve riguardare opere completamente interrato ed inferiori ad un decimo (1/10) della cubatura dell'edificio da servire.

- 28) relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione della destinazione d'uso generale dell'edificio, materiali impiegati e colori relativi. Alla Relazione deve essere allegata una copia a colori della documentazione fotografica dell'area da edificare o del manufatto in corso d'opera (in caso di Varianti).

- 29) qualora l'intervento ricade in area vincolata devono essere rilasciate le eventuali autorizzazioni degli Enti e/o Autorità preposte alla tutela del vincolo stesso;
- 30) autorizzazione vincolo idrogeologico dove previsto.
- 31) permessi od autorizzazioni, ove necessari, per l'utilizzazione di aree, edifici, ed opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali.
- 32) concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.
- 33) modelli ISTAT e comunali relativi alla rilevazione statistica attività edilizia.
- 34) ottemperamento delle particolari prescrizioni per le zone sismiche (CAPO IV del D.P.R. 380/2001).
- 35) la documentazione prevista dal comma 8 dell'art. 3 del D.Lvo 494/96 e s.m.i. in materia di sicurezza del cantiere.
- 36) per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dal Comune ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere prima del rilascio del Permesso di costruire, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
- 37) per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del calcolo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
- 38) qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

II - Documentazione a corredo della domanda per demolizioni e ricostruzioni

Alla domanda di permesso di costruire per demolizioni e ricostruzioni dovranno essere allegati:

- 1) tutta la documentazione di cui al precedente paragrafo I;

- 2) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con specifica indicazione delle destinazioni d'uso;
- 3) documentazione fotografica idonea, datata e firmata sul retro.

III - Documentazione integrativa per costruzioni in zona agricola

Per tutte le costruzioni da realizzarsi in zona agricola, oltre alle documentazioni indicate nei paragrafi I e II, dovranno anche essere presentate, unitamente alla domanda, quelle a carattere integrativo prescritte dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e da leggi speciali. In particolare dovrà essere presentato un piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) dal quale deve risultare il tipo di azienda agricola e la necessità alla conduzione della stessa della costruzione per la residenza dell'imprenditore agricolo PUA da esaminarsi dalla speciale commissione già nominata dal Comune e approvarsi dalla Giunta Comunale o dal Consiglio e per la cui attuazione dovrà essere stipulata apposita convenzione il cui schema risulta già approvato dal Comune.

In particolare la documentazione di cui al paragrafo I punti 19 e 21 dovrà essere integrata da una planimetria, su base catastale, a firma del proprietario, nella quale risultino il confine dell'intera proprietà, la situazione completa degli edifici e manufatti esistenti entro tali confini, e l'individuazione delle aree coltivate, per ciascuna tipologia.

IV - Documentazione integrativa per costruzioni in zona industriale

Per le costruzioni da realizzarsi in zona industriale, oltre alle documentazioni indicate nei paragrafi I, II e III, dovranno anche essere presentate, unitamente alla domanda, quelle a carattere integrativo prescritte dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e da leggi speciali.

In particolare:

Relazione tecnica in duplice copia, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, dalla quale risultino i seguenti dati:

- gruppo merceologico e tipo di industria nell'ambito della quale la ditta svolgerà la propria attività;
- tipo delle macchine che verranno installate nello stabilimento e schema del ciclo di lavorazione;
- numero delle persone che presumibilmente troveranno occupazione nello stabilimento, distinto per categoria;
- calcolo delle superfici coperte dei reparti lavorazione ai fini della determinazione di contributi da corrispondersi ai sensi della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977;

- modulo di allineamento e quote completo di tutti i dati tecnici;
- descrizione degli impianti dinamici a servizio dell'insediamento (impianti gas, elettrico, idrico, termico, scarichi solidi liquidi, gassosi ecc.);
- documentazione prevista dalla legislazione vigente a tutela dell'ambiente con particolare riguardo alle lavorazioni e a tutti i tipi di immissioni.

MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

Caratteristiche dei manufatti

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati; la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (*legno, metallo, etc.*) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.

Modalità autorizzative e obbligo di rimozione

Le costruzioni per esigenze meramente temporanee, oggetto del presente Regolamento, sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:

- le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a nove mesi continuativi;
- per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
- è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
- i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

1. domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
2. planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
3. rappresentazione grafica del manufatto;
4. documentazione fotografica dei luoghi;
5. eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
6. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
7. copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore da tre a nove mesi rispetto a quello autorizzato inizialmente, a seconda dei casi e a giudizio dell'Amministrazione.

Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.

Nel caso di omessa richiesta della prescritta autorizzazione, i manufatti eventualmente installati o costruiti, non potranno essere considerati per esigenze temporanee e, conseguentemente, saranno considerati "*nuove costruzioni*" a tutti gli effetti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.5) del D.P.R. n° 380/01, il quale ricomprende tra gli interventi di nuova costruzione anche "*l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee*".

Il concetto della temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore, ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili.

La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.

La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.

C A P O III - Organi tecnico-consultivi

Articolo 22 - Commissione Edilizia

Il Comune di Campagnano di Roma si è avvalso della facoltà di non istituire la Commissione Edilizia. Qualora sorgesse la necessità o se ne ritenesse l'opportunità, si procederà ad una specifica variazione del Regolamento Edilizio per gli articoli dedicati che sono il 23, 24 e 25.

Articolo 23 - Responsabilità del Procedimento

Non essendo stata prevista l'istituzione di una Commissione Edilizia non sussistono acquisizioni di parere della C.E. da parte del Responsabile del procedimento.

Articolo 24 - Adunanze della Commissione Edilizia

Qualora sorgesse la necessità o venisse decisa l'opportunità di istituire la Commissione Edilizia Comunale, in sede di specifica variante al R.E. verrà definita anche la modalità operativa della C.E.

Articolo 25 - Sportello Unico per l'Edilizia

Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di 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 dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; (*ora articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*).
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'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 possibili 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'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, 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 provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia 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 denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico edilizia DPR 380/2001.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio dello sportello unico acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del T.U. 380/2001;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del T.U. 380/2001;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articoli 20, 21, 22, 29, e 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*). fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004 -n.d.r.*);
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

C A P O IV - Esecuzione del Permesso di costruire

Articolo 26 - Inizio dei lavori

Il titolare del titolo abilitativo a costruire, deve dichiarare congiuntamente al Direttore dei Lavori la data di effettivo inizio dei lavori, a mezzo raccomandata postale o a mano indicando il proprio codice fiscale, il nominativo e residenza del costruttore del direttore dei lavori e delle imprese esecutrici dei vari lavori con le relative firme di accettazione.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 94 del D.P.R. 380/01 per quanto attiene la disciplina delle edificazioni in zona sismica, prima dell'inizio dei lavori possono essere verificate dal tecnico comunale la rispondenza nel luogo dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le determinazioni di cui sopra vengono effettuate a cura del titolare del permesso di costruire che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Gli atti relativi all'inizio e fine lavori sono necessari ai fini della verifica dei termini di validità dell'atto abilitativo a costruire.

Nel corso dei lavori si deve tenere conto delle disposizioni legislative relative alla sicurezza D.legge 494/96.

Conclusi i lavori l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati avverrà mediante certificato di agibilità rilasciato secondo le modalità di cui agli articoli 36,37,38,39 del presente Regolamento.

Articolo 27 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, 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 solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

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 dirigente o responsabile del competente ufficio comunale 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 è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio 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 all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Articolo 28 - Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Comune affinché, questi, se è il caso, sentito il parere del tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché, il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazioni all'interessato che le deve realizzare.

Articolo 29 - Ultimazione dei lavori

Il direttore dei lavori, ovvero il titolare del permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori parziali o totali deve chiedere al Comune, mediante raccomandata R.R., la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità parziale o totale.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, si intende il completamento integrale di ogni parte funzionale dello stralcio o del progetto.

Articolo 30 - Varianti del progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Comune sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, salvo parere diverso del Responsabile del Servizio Urbanistico che ha esaminato la variante.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

Articolo 31 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Responsabile del Servizio, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed alla rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione.

Articolo 32 - Visite di controllo, termini e modalità

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché, ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciato il permesso di costruire, sarà assicurata al controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo il permesso di costruire, e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare del titolo abilitativo ad eseguire i lavori, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, può effettuare comunicazioni per iscritto al Responsabile del Servizio:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Le visite da parte dei servizi comunali preposti possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 10 giorni per l'inizio dei lavori;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire, deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge, e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore consecutive, al Responsabile del Servizio, il quale, sentito l'ufficio tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del permesso di costruire.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Articolo 33 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Le prescrizioni comportamentali ai fini di sicurezza e salute da attuare nei cantieri sono contenute nel D.L. 494/96 e s.m.i.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibile e dei macchinari;
- le norme riguardanti le prevenzioni degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti e, in caso di recidiva,

chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Articolo 34 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso del reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare o a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

C A P O V - Certificazioni di agibilità

Articolo 35 - Disciplina del certificato di agibilità

La disciplina è contenuta nel Titolo Terzo, Capo I del D.P.R. 380/2001 articoli 24, 25 e 26.

Articolo 36 - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità 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.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

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

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la 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 fissata dalla legislazione vigente.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 37 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) 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 D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci 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 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/2001;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001.
- e) Attestato di certificazione energetica.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 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.

Articolo 38 - Dichiarazione di inagibilità

Il 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.

SEZIONE II – DEFINIZIONI E RELATIVE APPLICAZIONI NORMATIVE**C A P O VI – Definizioni****Articolo 39 - Definizione degli interventi**

Si intendono per:

a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. "Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".
2. La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici e i manufatti in genere. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (*intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.*), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.
3. Sono altresì di manutenzione ordinaria, la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico. Qualora si tratti di opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, dovrà essere prodotta apposita istanza in relazione al tipo di intervento considerato nel suo insieme.
5. Le norme igienico-sanitarie, quelle sulla eliminazione delle barriere architettoniche e le altre norme sulle caratteristiche dimensionali dei locali e degli alloggi non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria i quali devono tendere, laddove ciò sia possibile, al miglioramento della situazione preesistente.
6. A titolo esemplificativo vengono di seguito elencate le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.
A) Finiture esterne
Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- pulitura delle facciate;
- nuove tinteggiature, con riferimento alle previsioni dell'art. 65 del Regolamento Edilizio;
- riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne la sagoma;
- ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura;
- riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli, anche con materiali diversi;
- riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- installazione di grate, limitatamente al vano finestra;
- applicazione delle tende da sole su suolo privato e delle zanzariere;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- riparazione delle recinzioni.

B) Finiture interne

Opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici, tra queste:

- riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.

C) Tramezzi e aperture interne

Opere di rinnovamento e di sostituzione delle partiture interne, tra queste:

- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- piccole opere murarie come la creazione di nicchie o di muretti all'interno della stessa unità immobiliare.

D) Impianti ed apparecchiature igienico-sanitari

Opere di riparazione e di sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e riparazione dell'impianto.

E) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio. Rientrano in questa fattispecie, e quindi a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del d.p.r. 380/2001, le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria

negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui al precedente art. 3 comma 2 numeri 2) e 3) , di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (*Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità*) e successive modifiche.

F) Ulteriori opere in edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli

Comprendono:

- . riparazione, sostituzione, adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- . riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili;
- . realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

7. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente Regolamento nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
8. Per i soli interventi di ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di rivestimenti e di elementi architettonici e decorativi, che interessano parti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, dev'essere data comunicazione scritta al Comune prima della loro esecuzione, con la descrizione delle opere da eseguire, dei materiali da impiegare e dei colori. Il Comune si riserva di valutare l'intervento e comunicare eventuali prescrizioni entro 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.
9. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche

strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria debbono avere carattere puntuale e non sistematico, non debbono comportare modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi. Qualora si tratti di opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non è consentita la presentazione conseguente o contestuale di istanze separate; dovrà invece essere prodotta apposita istanza in relazione al tipo di intervento considerato nel suo insieme.
3. Le opere consistono, quindi, in interventi relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse; di rinnovo e di sostituzione di parti limitate di strutture anche portanti; di installazione ed integrazione dei servizi ed impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici; di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
4. A titolo esemplificativo vengono di seguito elencate le opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.
 - A) *Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*
Sono interventi relativi alle finiture esterne:
 - rifacimento o nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
 - tinteggiatura;
 - sostituzione di infissi e ringhiere;
 - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura senza modifica della sagome dell'edificio.
 - B) *Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)*
Sono interventi relativi agli elementi strutturali:
 - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
 - C) *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne*
Sono compresi:
 - rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitate delle aperture.

D) Tramezzi e aperture interne

Sono comprese:

- . realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- . realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

E) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Sono comprese opere di riparazione e sostituzione.

F) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Sono comprese opere di installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

Sono comprese opere di:

- . installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

H) Opere di completamento di edifici non ultimati nei termini previsti nel permesso di costruire, qualora le relative opere risultino già finite al rustico. Diversamente l'intervento per l'esecuzione delle opere non ancora ultimate è classificato come il titolo edilizio originario.

5. Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. "Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme 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 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".

2. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici e artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
3. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.
4. Si distinguono due tipi di intervento:
 - **il Restauro:** finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
 - **il Risanamento Conservativo:** finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.
5. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

6. **Restauro**

Le opere di Restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di Restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non ne risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

7. **Risanamento conservativo**

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A) *Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*. Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- B) *Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)*. Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.
Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazione degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C) *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne*. Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D) *Tramezzi e aperture interne*. Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E) *Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)*. Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo delle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- F) *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.* Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
- G) *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).* Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

8. **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) 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 e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come

intervento di manutenzione straordinaria soggetta a D.I.A.. Diversamente l'intervento per l'esecuzione le opere non ancora ultimate è classificato come quello originario.

- 9) gli "**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 la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali. Resta ferma la definizione di restauro già prevista dall'art. 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n°490, ora articolo 29 comma 3, decreto legislativo n°42 del 2004.

Articolo 40 - Definizioni edilizie

Le seguenti definizioni dei termini edilizi integrano le norme tecniche del P.R.G.:

1) Asseverazione

Consiste in una relazione tecnica con la quale un professionista abilitato alla progettazione (ingegnere, architetto, geometra, perito edile ecc.) accerta l'entità e le caratteristiche delle opere interne da eseguirsi in un'unità immobiliare, il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e fornisce ulteriori eventuali dichiarazioni. Non va confusa con la perizia giurata.

2) Costruzione

Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impegno di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

3) Edificazione

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

4) Ricostruzione

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla "riedificazione" di una costruzione o di parte di essa, demolita.

L'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione totale o parziale dovrà risultare edificato con regolare titolo abilitativo a costruire o titolo abilitativi rilasciato in sanatoria secondo le disposizioni di legge. In tale secondo caso la demolizione e ricostruzione è comunque normata dalla legislazione sulle opere abusive.

Qualora sia prevista la modifica della localizzazione del fabbricato sempre nell'ambito del lotto di pertinenza dovrà essere preventivamente verificato il rispetto delle normative vigenti, considerata la rilocalizzazione e non dovrà essere arrecato pregiudizio alla visibilità per il traffico automobilistico.

La volumetria del fabbricato ricostruito non potrà eccedere la consistenza del fabbricato demolito, consistenza che dovrà essere adeguatamente documentata nella domanda di permesso di costruire la quale, comunque, dovrà essere corredata di documentazione fotografica. Cambiamenti di destinazione d'uso che determinino il passaggio a categorie diverse da quella della destinazione regolarmente in atto o, comunque, per cui fu rilasciata la licenza originaria, sono ammessi solo se l'intervento di demolizione è finalizzato ad un intervento di totale compatibilità volumetrica e normativa con nuove norme di P.R.G. vigente.

Dovrà essere previsto l'adeguamento alle normative vigenti delle superfici da destinare a parcheggio privato in rapporto alla cubatura del fabbricato.

L'altezza dell'edificio ricostruito dovrà rispettare il limite di altezza massima fissato dal P.R.G. per la zona omogenea specifica nella quale ricade, ed in assenza della definizione di limite di altezza, non potrà essere superiore a quella dell'edificio demolito, ad esclusione di una eventuale nuova realizzazione di copertura a tetto. Il fabbricato ricostruito dovrà risultare conforme a tutte le normative vigenti in materia antisismica, antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che ospitano o siano destinati ad ospitare attività inquinanti, nocive e comunque moleste che per effetto di norme e regolamenti igienico-sanitari o di tutela ambientale debbono essere localizzate in altri ambienti del territorio comunale, almeno che non si muti la destinazione d'uso, con destinazione compatibile.

5) Ampliamento

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare, eccedente la sagoma di un edificio esistente. Tale intervento rientra nel concetto di nuova costruzione ed è sempre soggetto a Permesso di costruire, indipendentemente dalla sua quantificazione volumetrica, quello all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, fatta

eccezione dell'ampliamento pertinenziale (od "opera pertinenziale"), che è soggetto a Dia se inferiore del 20% del volume dell'edificio principale.

6) Sopraelevazione

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

7) Consolidamento

Sono opere di consolidamento quelle necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e che concernono quindi interventi sulle fondazioni, sulle strutture portanti e di copertura, purché tali opere non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture originarie dell'edificio.

8) Alloggio o appartamento

Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione permanente od in parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione per una famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio ecc.).

9) Autorimesse

Sono definite "autorimesse" i ricoveri per più veicoli sia condominiali, che di singoli proprietari, che di uso pubblico.

10) Box – garage

Sono da intendersi "box - garage" i singoli ricoveri per autoveicoli capaci di contenere non più di due veicoli per trasporto persone.

11) Posteggio

Il posteggio è lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

C A P O VII – Applicazioni normative

Articolo 41 - Volumi interrati o superfici interrato

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi accessori o le superfici relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 70 di media), se destinati a: cantine, depositi, rispostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici. L'altezza del volume accessorio emergente dal piano di campagna non può essere maggiore di cm. 70, tale altezza è misurata rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione i volumi interrati di nuovi edifici. Nel caso di nuove costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazioni solo i locali interamente fuori terra o nelle condizioni di cui al successivo punto "seminterrato".

Articolo 42 - Esclusioni dal conteggio dei volumi e delle superfici

Potranno escludersi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- i volumi o locali tecnici come definiti dal presente articolo e nei limiti indicati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;
- i locali interrati, alle condizioni e nei limiti sopra specificati;
- i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati, nella cubatura o nella superficie, i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto. Secondo quanto disposto dall'art. 3 comma e.6 del D.P.R. 380/01, tra gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire e quindi rientranti nel computo dei volumi, rientrano quelli pertinenziali aventi una volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengano computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo. Più in particolare si rinvia a quanto

disposto dall'art. 11 del Dlgs 115/08 ed alle successive normative regionali a partire dalla L.R. n. 6 del 27.05.2008.

Articolo 43 - Contorno e fronte di un edificio

Si intende per "contorno di un edificio" la proiezione al suolo delle fronti dell'edificio stesso escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti.

Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni dell'intera facciata anche se composta da più spezzate, con esclusione delle sporgenze di carattere ornamentale.

Articolo 44 - Altezza delle fronti di un edificio

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato o da approvare, interessata dalla facciata che si considera e l'imposta della linea del tetto intesa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, tale altezza va misurata ai due terzi della linea di imposta del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza del fronte di un edificio è data dalla media delle differenze di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Articolo 45 - Calcolo dell'altezza delle fronti di un edificio

L'altezza delle fronti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno fronte, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. In caso di parti di fronte arretrate o sovrastanti il tetto, l'altezza delle fronti di un edificio va considerata come la somma delle altezze delle singole pareti verticali considerate in proiezione ortogonale (proiezioni di Monge).

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascuno fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre ché, questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché, la profondità degli stessi non sia inferiore a metri 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto a m. 2 e comunque tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio compreso il piano terreno, non sono quindi ammessi ritiri solo dei piani superiori, salvo che nelle zone di completamento, per edifici esistenti.

Articolo 46 - Altezza della costruzione

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolata secondo il parametro "altezza media di ciascuna facciata", e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone, salvo la deroga per singoli fronti di cui al precedente punto.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Articolo 47 - Distacco tra edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o da opere preesistenti, si definisce come distacco tra edifici.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi o aperti se sporgenti dal filo del fabbricato per aggetti maggiori di 1,50 mt, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm.

Articolo 48 – Costruzioni accessorie

Accessori: Si intende **accessorio, o locale accessorio**, quando ha le seguenti caratteristiche:

- un solo piano fuori terra, posto al servizio dell'edificio principale, staccato da quest'ultimo oppure aderente ad esso per il solo lato minore, totalmente aperto almeno su un lato, con copertura ad unica falda inclinata;
- destinazione d'uso, dichiarata in progetto, compatibile con la sua natura di pertinenza (a titolo esemplificativo, legnaia, ricovero attrezzi, ricovero per il forno e simili), con esclusione quindi di destinazioni d'uso da cui si possa oggettivamente desumere un utilizzo autonomo del locale (ad esempio, autorimessa con accesso diretto dalla via pubblica);
- altezza massima (*intesa come altezza di gronda*): m. 2,50;

- altezza massima al colmo: m. 3,00 (*pari all'altezza prevista dal codice civile per i muri di confine*);

nel rispetto delle caratteristiche suddette, i locali accessori possono essere realizzati a distanza pari o superiore a m. 3,00 dagli edifici ubicati nel medesimo lotto e/o da eventuali costruzioni ubicate sui lotti confinanti (anche rispetto a pareti finestrate), o a distanza pari o superiore a m. 1,50 dal confine con lotto ineditato;

la cubatura degli accessori e la loro superficie coperta concorrono al computo del volume massimo realizzabile e della superficie copribile del lotto, qualora ne ricorrano le condizioni secondo i criteri di computo dei volumi riportati dal presente regolamento;

Costituiscono **opere accessorie**, ad esempio, le seguenti:

Altana
Androne
Balcone
Ballatoio
Loggia
Portico-Porticato
Pensiline a sbalzo
Soffitta
Terrazza
Veranda

Articolo 49 - Interrato

Si intende per interrato quella parte dell'edificio totalmente al di sotto della superficie del terreno circostante a sistemazione avvenuta, senza apertura di finestre verso l'esterno (*escluse le bocche di lupo*).

Tutta la superficie interrata, secondo le caratteristiche sopra descritte, non è computabile ai fini del calcolo del volume, e non è destinabile a residenza né ad attività lavorative di alcun genere.

I piani interrati possono essere nei nuovi edifici destinati a cantine, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, impianti e volumi tecnici a servizio dell'edificio.

L'aerazione può essere forzata o naturale, in tale ultimo caso, essa deve essere ottenuta mediante apertura in comunicazione con intercapedini fognate di idonee dimensioni (*bocche di lupo*). L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

Articolo 50 - Seminterrato

Si intende per seminterrato quella parte dell'edificio ubicata parzialmente al di sotto della superficie del terreno circostante, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Ai fini del calcolo della volumetria sono computati solo per la parte fuori terra rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta ferme restando le esclusioni di cui al presente Capo VII per i volumi interrati o superfici interrate.

I piani seminterrati di edifici preesistenti possono, sia pure con limitazioni, essere considerati agibili nei casi in cui il pavimento sia parzialmente più basso del marciapiede o della sua più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali non sia inferiore a m. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe a quanto sopra stabilito, limitatamente ad edifici esistenti nel centro storico mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 51 - Mansarda

L'ultimo piano abitabile in un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella "sagoma" del tetto, il quale assume allo scopo una idonea forma (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare ed aerare i vani sottotetto, si definisce come "mansarda".

Articolo 52 - Sottotetti agibili

Gli ultimi piani di un edificio ricavati sopra il piano di imposta, sono agibili quando posseggono tutti i requisiti di agibilità riguardo le altezze, le dimensioni minime, le caratteristiche di illuminazione e ventilazione di cui al presente Regolamento. Le superfici di questi locali vanno computate ai fini della determinazione della volumetria.

Articolo 53 - Sottotetti non praticabili

Si intendono quei locali costituenti coibentazione e quindi con caratteristiche strutturali che non ne consentono la praticabilità. Questi locali non sono computabili ai fini della volumetria del fabbricato di cui alla Circolare Assessorato Urbanistica e Casa n°45/REC del 03.12.1999. L'accesso ai sottotetti non praticabili è consentito soltanto tramite

botole, di dimensioni 1,10 x ml 1,30, riferite rispettivamente a larghezza e lunghezza, comprensive di eventuali scale retrattili.

Articolo 54 - Sottotetti praticabili ma non agibili

Trattasi del volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20.

Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto.

Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee di intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%.

Nel caso in cui, un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (*rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera*), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

Articolo 55 - Volumi tecnici

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (*impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.*) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi con computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (*per la parte sottostante la linea di gronda*), gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

Articolo 56 - Ciglio della strada

Il ciglio della strada è la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Articolo 57 - Cortile (o corte)

Si intende per "cortile" lo spazio scoperto interno ad un edificio con distanze ortogonali tra le pareti di mt. 6 e pareti di altezza non superiore a 20 mt. Nel cortile possono affacciare vani abitabili solo se la parete di fronte dista 8 mt.

Articolo 58 - Patio

Si intende per "patio" lo spazio scoperto interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con distanze ortogonali alle pareti non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

Articolo 59 - Porticati

Sono definiti "porticati" gli spazi coperti ma aperti su almeno il 50% della somma delle sue superfici laterali, di altezza interna massima di metri 3,50, addossati per i lati chiusi ad uno o più edifici e la cui copertura non sia in aggetto, ma sostenuta da pilastri sul bordo esterno.

I portici e le gallerie, quando sono è utilizzate come passaggio pedonale aperto al pubblico transito per atto registrato e trascritto a favore del Comune, di connessione fra più edifici, non va computato ai fini del calcolo della cubatura totale.

Uguualmente, non rientra nella cubatura, quando pur costituendo ambiente autonomo, il porticato risulta annesso alla costruzione sempre che la sua superficie coperta non sia superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato a cui è annesso.

L'atto di asservimento del portico all'unità immobiliare della quale è pertinenza, è obbligatorio quando la superficie del portico supera i mq. 50. In tutti i casi è assicurata la superficie minima del portico di mq. 20. Se la superficie supera il rapporto del 25% se ne dovrà calcolare la relativa cubatura per la parte eccedente tale percentuale.

Articolo 60 - Tettoia e pensilina

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Articolo 61 - Chiostrina

Si intende per "chiostrina" uno spazio scoperto interno di superficie minima superiore a 1/6 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00; nella chiostrina possono affacciare vani non abitabili quali bagni, disimpegni e cucine.

Articolo 62 - Cavedio

Si intende per "cavedio" uno spazio scoperto interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Articolo 63 - Pertinenze

Sono pertinenze quei manufatti che, pur potendo avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, sono preordinati a soddisfare una esigenza di utilizzo originata dall'edificio principale **di cui costituiscono un accessorio o un ornamento**. Tali manufatti non debbono consentire una destinazione autonoma e diversa da quella di servizio all'immobile di cui fanno parte o a cui si riferiscono, non debbono comportare la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale e nemmeno costituirne un ampliamento.

Deve cioè trattarsi di un'opera che, pur avendo una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, è preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso sfornita di un autonomo valore di mercato. Essa non può desumersi dalla soggettiva destinazione data dal proprietario o dal possessore.

Le pertinenze vanno vincolate con atto d'obbligo all'abitazione alla quale si riferiscono.

A titolo esemplificativo, possono definirsi come **pertinenze od opere pertinenziali** (*sempre che ricorrano le condizioni prima elencate, ovvero quelle di essere al servizio o ad ornamento di un immobile in cui si svolge la funzione principale ecc*) seguenti:

- Gazebo
- Pergolato o Pergola
- Tettoia
- Pensilina
- Pro servizio o bassocomodo
- Autorimesse al servizio di edifici esistenti
- Le casette di legno poste nei giardini
- Piccoli manufatti al servizio del giardino come: serre da giardino, piscine famigliari (per le definizioni dei singoli manufatti si rimanda al glossario)

A seconda dei casi le opere pertinenziali potranno essere:

- libere (*non è richiesto alcun titolo edilizio per la loro realizzazione*)
- soggette a Dia
- soggette a Permesso di costruire

A) Opere pertinenziali libere

Si definiscono opere pertinenziali libere, cioè non soggette ad alcun titolo edilizio, quei piccoli manufatti amovibili che costituiscono mero arredo al servizio delle aree verdi private (*parchi, giardini e simili*) di pertinenza di edifici residenziali, nel rispetto delle norme del Codice Civile, di Polizia Urbana e di Igiene.

Tali opere, proprio per la loro natura, non sono soggette alle norme sui distacchi tra edifici e sui confini di proprietà, di cui al presente Regolamento.

Ricadono nelle opere pertinenziali libere i seguenti prefabbricati:

- **ricoveri attrezzi da giardinaggio**, fino a 10 mc. Tali strutture debbono essere in materiale leggero come legno o plastica; Rientrano nella presente casistica anche le casette di legno o similari per il ricovero degli attrezzi da giardino se contenute sempre entro un volume fisico fino a 10 mc (*ottenuto moltiplicando area di base per altezza*).
- Il **barbecue** o i piccoli focolari che non richiedono opere murarie;
- piccole **serre** da giardino fino a 10 mc.
- **canili** fino a 10 mc;
- il **gazebo** in struttura leggera, con copertura in tela o canniccio avente dimensioni massime di mq 20 e altezza massima (*intesa come dimensione geometrica*) non superiore a mt 3;
- il **pergolato** scoperto (*o coperto al massimo con telo o canniccio*) ed aperto sui 4 lati, isolato o addossato ad un edificio (*in tal caso potrà avere lati chiusi ma senza nuovi tamponamenti*) avente dimensioni massime di 20 mq e

altezza massima (*intesa come dimensione geometrica*) non superiore a mt 3,50. Per “aperto sui 4 lati” si intende che il manufatto non deve presentare nessun elemento continuo di chiusura fissa laterale. Non è da considerarsi elemento continuo di chiusura un graticcio di legno posto per la crescita di piante rampicanti o teli facilmente amovibili. Ogni altro tipo di chiusura esula dal concetto di arredo di giardino. Le strutture sopra elencate rimangono tali anche se collocate su un terrazzo;

- **concimaie** per il recupero dei cascami del giardino.
- Si sottolinea che la tettoia per il ricovero auto non rientra nel concetto di arredo di giardino, ma nell’opera pertinenziali ricadente nel seguente caso B.
- piccole **piscine familiari** (*piscina arredo*), anche gonfiabili, montate fuori terra (*dimensioni massime mq 20 e altezza mt 0,90*);
- **Tende parasole**, anche retraibili, in struttura leggera con copertura in tela o plastica, avente dimensioni massime di mq 20 e altezza massima (*intesa come dimensione geometrica*) non superiore a mt 3;
- ogni altro elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde nel rispetto delle norme del Codice Civile, di Polizia Urbana e di Igiene.

La collocazione di tali strutture non deve prevedere l’esecuzione di opere muraria e, nel caso di pavimentazione, la stessa dovrà avvenire soltanto a secco, cioè con l’impiego di materiali semplicemente appoggiati sul terreno. Sono, pertanto, vietati manufatti aventi fondazioni stabilmente collegate con la parte in elevazione il cui fissaggio dovrà pertanto essere del tipo a secco.

L’eventuale rimozione di tali strutture non deve prevedere opere di demolizione, ma soltanto lavori di smontaggio tramite viti e/o bulloni.

Tutte le opere sopra elencate debbono rispondere comunque alle norme di decoro, con particolare riferimento a quelle prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico o, comunque, esposti a pubblica vista. Tali manufatti sono soggetti comunque ad eventuali limitazioni e prescrizioni a tutela degli edifici di valore storico architettonico, storico testimoniale, e relative aree scoperte, nonché delle zone A (*centro storico*) individuati dal PRG;

E’ vietato l’uso in tali spazi di costruzioni precarie, antiestetiche (*serre fatiscanti, baracche, gabbiotti ecc.*) o di deposito per materiali in disuso.

Tutti i manufatti che eccedono le dimensioni o le caratteristiche del presente punto A vanno ricondotti alla casistica di cui al successivo punto B.

B) Opere pertinenziali soggette a DIA/Permesso

Le opere pertinenziali, ricadenti nella presente casistica, si suddividono in 2 sottocategorie, quelle definibili “**leggere**” per l’irrelevanza urbanistica (*quelle cioè che*

*non costituiscono superficie lorda, volume e non fanno distanza dai confini e tra costruzioni, ma modificano comunque lo stato dei luoghi – caso B1) e quelle definibili “**pesanti**” (cioè quelle urbanisticamente rilevanti che costituiscono superficie lorda, volume e fanno distanza dai confini e tra costruzioni – caso B2)*

Caso B1 : Opere pertinenziali “leggere”.

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

Rientrano in questo caso:

- **Tettoie** realizzate con struttura verticale leggera e dotate di copertura leggera o trasparente, inserite nel contesto senza alterarlo visivamente, aperte sui 4 lati, isolate o addossate ad un edificio; in questi casi si intendono comprese anche quelle tettoie utilizzate per il riparo di autovetture. Requisiti dimensionali: Altezza massima (*misura geometrica presa nel punto più alto*) non superiore a m.3, superficie massima di 20 mq (*per ogni unità immobiliare di riferimento*).

Per “aperti sui 4 lati” si intende che non vi deve essere nessun elemento continuo di tamponamento o chiusura fissa laterale, né mobile, quando questa realizza una effettiva chiusura. Non è da considerarsi elemento continuo di chiusura un graticcio di legno posto per la crescita di piante rampicanti o teli facilmente amovibili.

Si precisa che debbono ritenersi aperte anche le tettoie realizzate a ridosso di un muro o entro rientranze di muri o chiusure perimetrali appartenenti ad altri edifici ma senza ulteriori tamponamenti.

Per “copertura leggera” si intende una struttura montabile “a secco”, come ad es. un tavolato di legno, piano o inclinato, posto su piccoli travetti ed impermeabilizzato da guaina o similare (es. tegola canadese). *(La copertura in coppi o altra tegola in laterizio o cemento esula dal concetto di copertura leggera e rientra nel concetto di costruzione a tutti gli effetti, come il caso trattato al punto B2).*

Per copertura trasparente si intende vetro, policarbonato o similare, montati comunque “a secco”.

Per “**struttura verticale leggera**” si intende una struttura puntiforme di sostegni verticali di ridotte dimensioni in legno o metallo *(non rientra nella struttura verticale leggera il pilastro in muratura, marmo, cemento, o similare; o il muro continuo; tali caratteristiche fanno rientrare il manufatto nella categoria delle opere edilizie che costituiscono volume, trattata al punto B2).*

Rientrano in questa casistica anche i “soffietti” in tela estensibili.

Tutte le opere elencate al presente punto debbono rispondere comunque alle norme di decoro ed alle prescrizioni di tutela degli edifici di valore storico architettonico, storico testimoniale, e relative aree scoperte, individuati dal PRG. Tutti i manufatti che eccedono le dimensioni o le caratteristiche del presente punto B1 vanno ricondotti alla casistica di cui al punto B2 successivo.

I manufatti del punto B1, per la loro irrilevanza edilizia e di carico urbanistico, non costituiscono Superficie utile (*Su*), Superficie accessoria (*Sa*), Volume (*V*), Superficie coperta (*Sc*) e non sono soggetti alla verifica dei distacchi tra edifici e dai confini di proprietà.

Come tali sono soggetti sempre a DIA come opere pertinenziali (art. 22 del D.P.R. 380/2001);

Regime sanzionatorio: artt. 19 e 22 della L.R. 15/08 (art 37 del T.U.)

Caso B2 Opere pertinenziali “pesanti”.

Si tratta di opere che possono avere una rilevanza urbanistica e incidono sui parametri edilizi ed urbanistici.

Tali manufatti costituiscono Superficie lorda (*Sl*) Superficie accessoria (*Sa*), Volume, Superficie coperta (*Sq*) o modificano stabilmente il suolo

(come le piscine interrato) e sono soggetti alla verifica dei distacchi tra edifici e dai confini di proprietà, dalle strade.

Rientrano in questa casistica:

- le **tettoie** chiuse anche solo su un lato, o con copertura eccedente quella definita leggera al punto precedente B1 o con dimensioni superiori a quelle indicate al punto precedente B1 o realizzate con materiali eccedenti quelli considerati leggeri riportati al punto B1. Per chiusura si intende qualunque tamponamento continuo che non sia in tela, grigliato aperto o altro materiale equivalente.
- le **autorimesse** (debbono avere struttura ignifuga) e i proservizi o bassocomodi
- le **piscine** interrato, scoperte/ coperte.
- le **“cassette”** > 10 mc.
- i **manufatti che eccedono** le dimensioni riportate nei punti A e B1 o di materiali diversi.

Nel concetto di “chiusura” rientrano anche l’apposizione di vetrate, fisse o mobili.

Tali manufatti costituiscono Superficie accessoria (Sa), Volume, Superficie coperta (Sq) o modificano stabilmente il suolo e pertanto sono soggetti alla verifica dei distacchi tra edifici, dai confini di proprietà e dalle strade.

Il regime sanzionatorio deve essere individuato secondo i seguenti casi:

- 1) per pertinenze di volume < del 20% del volume dell’edificio principale, il titolo edilizio richiesto è la **DIA per opere pertinenziali** (art. 22 del D.P.R. 380/2001); il regime sanzionatorio è l’art. 19 2 22 della L.R. 15/2008, ex art. 37 del T.U. – per le opere eseguite in assenza di titolo) – Non è applicabile il regime sanzionatorio penale.
- 2) le pertinenze di volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale rientrano nel concetto di nuova costruzione (*art 3, punto e.6 del T.U.*), e il relativo titolo edilizio richiesto per la loro realizzazione è il **Permesso di costruire** (*art 10 T.U.*). Il regime sanzionatorio è quello previsto dall’art. 15 della L.R. 15/2008 (*art 31 del T.U. – per le opere senza titolo*). E’ applicabile il regime sanzionatorio penale: art 44 del T.U.

La realizzazione di interventi su elementi accessori o pertinenziali delle costruzioni esistenti (*quali ad esempio la chiusura di balconi, tettoie, logge, porticati ecc.*), hanno differenti connotazioni edilizie a seconda dei seguenti casi:

- **I tamponamenti con chiusura** a soffietto o scorrevole o trasparente fissa di elementi **già conteggiati come volumetria** (es. porticati, logge, tettoie, balconi e pensiline di sporgenza > di m. 1,60) che **non trasformano la superficie accessoria preesistente in superficie utile** netta, si configurano come manutenzione straordinaria e, come tali, soggetti a Dia.
- **I tamponamenti di elementi già conteggiati come volumetria** (es. porticati, logge, tettoie, balconi e pensiline di sporgenza > di m. 1,60) che **trasformano la superficie accessoria in superficie utile netta**, ovvero quando esistono le condizioni di abitabilità del vano o quando il vano può essere considerato interno dell'unità immobiliare o al complesso edilizio di cui fa parte (*rientra in questo concetto una chiusura vetrata su telaio fisso con aperture ad anta o a wasistas idonee a garantire il requisito dell'illuminazione e dei ricambi d'aria, pari ad 1/8 della sup. del vano*). Tali interventi si configurano come ristrutturazione e, come tali, soggetti a Permesso o Dia secondo le zone, e agli oneri del caso. Il regime sanzionatorio è sempre quello proprio della ristrutturazione (*art 33 del T.U. e art. 16 della L.R. 15/08*) come stabilito dal T.U per le opere soggette a Permesso ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 380/01. E' applicabile il regime penale.
- **I tamponamenti con strutture fisse** (*anche in vetro*) di **elementi accessori non conteggiati come volumetria** (es., balconi e pensiline di sporgenza < di m. 1,60, tettoie leggere di cui al punto B1 ecc) si configurano come nuova volumetria e, come tali, soggetti a Permesso come ampliamento. Il regime sanzionatorio, tuttavia, è sempre quello proprio della nuova costruzione (*ampliamento = nuova costruzione*), come stabilito dal T.U per le opere soggette a Permesso ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 380/01. E' applicabile il regime penale.
- I tamponamenti di qualunque tipo (*anche scorrevoli*) di **pertinenze non conteggiate come volumetria** in precedenza (es. *tettoie leggere ed aperte < di 20 mq del tipo trattato al punto B1.*), si configurano come aumenti di volume ed il regime rientra nel caso B2 (*pertinenza inferiore o superiore al 20 % del volume principale, Dia o Permesso*). Deve essere verificato il volume e la distanza dal confine. Rientra nel regime penale solo se il volume della pertinenza supera il 20%, altrimenti si applica l'art 19 2 22 della L.R. 15/08.
- **Costruzione di verande.** Le verande con accesso anche dall'interno dell'edificio sono sempre considerati ampliamenti.
- **Costruzione di pensiline a sbalzo o balconi.** Quando tali opere superano la sporgenze di m. 1,60 l'intervento costituisce ampliamento ed è soggetto a permesso di costruire, e deve rispettare le distanze dai confini e tra fabbricati.

Il regime sanzionatorio è sempre quello proprio della nuova costruzione (ampliamento = nuova costruzione), come stabilito dal T.U per le opere soggette a Permesso ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 380/01.

E' applicabile il regime penale.

- **costruzione di altana per impianti tecnologici.** La costruzione di altana per ospitare impianti tecnologici, ove ammessa, può essere trattata come intervento soggetto a Dia ai sensi dell'art. 22 del T.U.).
- **strutture di sostegno per pannelli solari o fotovoltaici al servizio di edifici.** Qualora l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici non rientri nei casi di manutenzione ordinaria in base alla legislazione vigente, (ove consentita comunque dalle norma di PRG e R.E.) in quanto richieda una struttura di sostegno (e sempre che la struttura non sia configurabile come una tettoia idonea a coprire spazi sottostanti), il titolo richiesto sarà la DIA in quanto l'intervento si può assimilare alla manutenzione straordinaria per l'installazione di impianti tecnologici. In particolare nelle zone produttive tali installazioni, salvo valutazioni del caso particolare, possono essere considerate come impianti tecnici. L'installazione potrà avvenire sia su coperti di edifici o in aree esterne e non sarà considerata come ampliamento.
Nelle zone non produttive la struttura di sostegno dovrà essere in qualche modo permeabile all'aria e alla pioggia per non costituire volume, se lo spazio coperto risultante viene utilizzato come ricovero automezzi. Rimane fermo il principio che la tettoia aperta fino a 20 mq (caso B1) non costituisce volume anche se ospita i pannelli solari o fotovoltaici in quanto questi elementi non costituiscono elementi di copertura ma sono portati da altra struttura. Andrà valutato attentamente caso per caso quindi il ricorrere delle varie ipotesi.
- **Schermature solari.** Possono essere considerate opere accessorie quando rivestono un carattere strutturale. Tra le tante tipologie possibili si può tuttavia precisare che possono inquadrarsi nella manutenzione straordinaria (e quindi DIA) quelle a parete, con elementi discontinui e/o mobili o su supporto a sbalzo che non eccedono comunque la sporgenza di un balcone (m.1,60).

Per tamponamento si deve intendere qualsiasi chiusura che sia mobile (*chiusura a soffietto o libro, a scorrere, a scomparsa, a bilico ecc*) che fisso, realizzata con materiali continui come vetro, metallo, legno, plastica ecc.

Non è da considerata chiusura di un vano l'apposizione di un graticcio per la crescita di rampicanti sui lati.

L e opere sopra descritte devono comunque rispettate le norme aventi valore generale sovraordinato o regolamentari sulla sicurezza delle costruzioni, le norme di prevenzione incendi, il Codice Civile, il Codice della Strada, il Regolamento di Igiene. Inoltre dovrà

essere acquisita l'autorizzazione prevista dal D.Lgs 42/04 e s.m. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) qualora l'intervento riguardi immobili sottoposti ai vincoli previsti da tale normativa (*autorizzazione paesaggistica o monumentale*).

Articolo 64 - Abbaini

Fermo restando che la presenza di abbaini comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo delle cubature, le soluzioni progettuali per gli abbaini, dovranno prevedere una equilibrata ed armoniosa distribuzione degli stessi sulle falde del tetto.

Ogni falda non potrà contenere più di tre metri lineari di abbaini per ogni m. 10 di lunghezza della rispettiva linea di gronda. La superficie non potrà superare i mq. 3,00 ciascuno comunque sia la forma anche non quadrangolare. Lo sviluppo lineare della gronda dell'abbaino non può superare i m. 3,00.

Articolo 65 – Opere di sistemazioni esterne

Si intendono per opere di sistemazione esterne:

- i movimenti di terra per uno scavo o riporto inferiore al metro di altezza;
- le cordonature, i muretti di contenimento, le gradonature di qualsiasi materiale, tutti contenuti entro il metro fuori (o entro) terra;
- l'apposizione di corpi illuminati, armature non praticabili, forni all'aperto, barbecue, vasche e sistemi di irrigazione;
- cucce per cani, legnaie, porta-attrezzi, cabine per impianti idrici-elettrici, telefonici, del gas e simili, purché, tutti di altezza inferiore ad un metro e venti dal piano di campagna nonché gazebo e similari alti meno di tre metri;
- l'apposizione di reti metalliche per rampicanti, di intelaiature in ferro o legno per pergolati a gazebo;
- la realizzazione di serre non praticabili e cioè di altezza utile interna massima di un 180 cm.;
- la creazione di bocche di lupo o grate per ventilazione di locali interrati.

Articolo 66 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm. può essere al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (*comprensiva degli eventuali marciapiedi*) inferiori ai m. 8,00, non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali aggetti non potrà essere minore di m. 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (*bow-windows*) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di cm. 1,20 il filo del fabbricato.

Qualsiasi oggetto, con la sola esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm. 70, si considera nei riguardi del distacco minimo tra i fabbricati e della distanza minima dei confini di cui al precedente art.47.

Tutti gli elementi aggettanti (balconi, bow-windows, corpi aggettanti), con esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm. 70, sono soggetti al pagamento della tassa comunale di occupazione degli spazi ed aree pubbliche calcolate in base alla superficie degli aggetti di ciascun piano, le cui proiezioni eccedono l'allineamento degli edifici.

Articolo 67 - Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

La larghezza dell'intercapedine non può essere superiore a ml 1,50.

Articolo 68 - Coperture - Volumi tecnici

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione

deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

I volumi tecnici devono essere destinati esclusivamente al contenimento delle apparecchiature e delle installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio, alle scale di sicurezza e di accesso sulle coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per una altezza minima di m. 2,50.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralici, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere una altezza maggiore di m. 3 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

Articolo 69 - Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più di 10 unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali condominiali di deposito per biciclette, carrozzine ecc. ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

C A P O VIII- Caratteristiche dei locali per l'agibilità

Articolo 70 - Classificazione dei locali

Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettivo;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria **A2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale di spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo **S1** comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S2** comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie gli 8 mt. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo **S3** comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia.

Articolo 71 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime.

1. Locali di categoria **A1**.

L'altezza minima interna utile dei locali, classificati come A1 non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

2. Locali di categoria **A2**.

L'altezza minima interna dei locali classificati come A2 non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano datati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata. Per le zone di tipo "A" Centro Storico di P.R.G. detta altezza è ridotta a mt. 2,70.

3. Locali di categoria **S**.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) Superfici minime caratteristiche.**1. Locali di categoria A1.**

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00 (per le cucine 8 mq.).

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari mq. 14.

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica pari a 15 mc. che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc. purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone, e deve essere specificato nel certificato di agibilità.

2. Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2 salvo le zone A di P.R.G. e prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq. consentendo deroghe per i locali già esistenti che conservano le medesime destinazioni d'uso.

3. Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono

specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è mq. 1,20 e la larghezza minima di mq. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x m. 1,80.

I locali S2 di cui alla lettera g) devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione.

- Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
- I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al due per mille. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.
- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

- I locali di categoria S1 possono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
- I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.
- I locali di categoria S2 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria.

Articolo 72 - Classificazione dei piani

Sono piani agibili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non agibili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani agibili sovrastanti o sottostanti e con questi direttamente connessi da scala interna, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Articolo 73 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi agibile e rientrare nelle categorie A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A (così come definiti al precedente art. 70) sono ammessi soppalchi praticabili, fino al 25% della superficie utile degli stessi, con altezza minima netta di n. 2,40 al di sotto e di m. 2,00 al di sopra; qualora l'altezza minima netta al di sopra del soppalco sia uguale o maggiore a m. 2,40 si configura un aumento di superficie utile (soppalco agibile) il quale può essere assentito unicamente mediante Permesso di costruire. Nei locali di categoria S (così come definiti al precedente art. 70) sono ammessi soppalchi praticabili, fino al 25% della superficie utile degli stessi, con altezza minima netta al di sotto ed al di sopra di m. 2,00.

Articolo 74 - Piani seminterrati esistenti

Possono, sia pure con limitazioni e comunque ad esclusione delle camere da letto, essere considerati agibili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 75 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

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

Possono essere considerati anche locali di categoria S1 nel caso che siano annessi a locali di categoria S2, punti c) e d), purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

L'uso dei locali interrati per attività produttiva è condizionato al rilascio della speciale deroga rilasciata dal competente servizio della A.S.L. ai sensi dell'Articolo 8 del DPR 303/56 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 76 - Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere agibili e/o non agibili.

Quelli non agibili, così come definiti dal precedente art. 54 del presente Regolamento, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,20, lucernari d'illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi o servizi accessori e tecnici.

L'accesso ai sottotetti non agibili è consentito soltanto tramite botole, comprensive di eventuali scale retrattili, delle dimensioni massima di ml 1,10 x ml 1,30, riferite rispettivamente a larghezza e lunghezza.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderia e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori di quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere agibili, devono presentare i requisiti di agibilità di cui al precedente Articolo 71, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti agibili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura o adeguato strato di isolamento termico.

SEZIONE III – DISPOSIZIONI TECNICO – ESTETICHE

C A P O IX - Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano

Articolo 77 - Spazi scoperti interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi coperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.), non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedono una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 1,00, che potranno essere sormontati da ringhiere sino ad una altezza massima di 2,20.

Articolo 78 - Zoccolature

La parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziata richiesta da parte della Commissione Edilizia circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Articolo 79 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno dieci metri misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere la pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza pari a 0,90 m.

In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposte opportune griglie per la raccolta ed il deflusso delle acque.

Articolo 80 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I proprietari degli edifici prospettanti i predetti spazi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese o a rimborsare al Comune l'intero onere richiesto per la esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi o portici fronteggianti le rispettive proprietà.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportunamente cordoli di altezza pari a 10 cm.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m. 1,20.

Articolo 81 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in

entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Articolo 82 - Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

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 il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

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

Articolo 83 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, 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.

Per quanto riguarda specificatamente il centro storico, gli interventi di manutenzione e/o ristrutturazione devono rispettare le caratteristiche estetiche del fabbricato ed in particolare per gli esterni ; E' vietato l'uso di alluminio anodizzato, materiali plastici o pvc per: porte, persiane, finestre, porte cantine, infissi diversi, pensiline, grondaie ecc. E'

altresì consigliato l'utilizzo del legno e/o del ferro se accuratamente lavorato e che non deturpi l'aspetto estetico del fabbricato oggetto del recupero.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero delle coperture dei tetti del centro storico o di edifici di interesse storico culturale, è vietato sostituire le tegole preesistenti con altre di diversa tipologia e colore, è altresì consentito il riutilizzo delle tegole di recupero se antiche o similari antichizzate.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, opportunamente rivestiti e realizzati secondo le specifiche normative, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Articolo 84 - Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di costruzione, ristrutturazione, risanamento igienico ed edilizio, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Per gli interventi nel centro storico o su particolari immobili di interesse storico culturale e paesaggistico devono osservarsi le suddette prescrizioni, nonché il divieto delle stuccature e lisciature dell'intonaco e del quarzo plastico il divieto di intonacare le murature a faccia vista, oltre a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Preventivamente alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, per la scelta dei colori di tinteggiatura esterna dell'immobile, e materiali impiegati si deve far riferimento esclusivamente all' apposito campionario messo a disposizione da parte del Comune.

Articolo 85 - Antenne radiotelevisive e ripetitori per telefonia mobile

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata o di più antenne in unica rastrelliera.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne previo specifico regolamento di cui alla Legge 249/97.

Per l'installazione di ripetitori di telefonia mobile dovrà essere rispettata una distanza dal Centro Urbano non inferiore a mt. 300. L'installazione di ripetitori di telefonia è comunque subordinata al rilascio del Permesso di costruire (D.P.R. 380/01 art. 3 punto 1, lettera "e.4" ed art. 10 punto I. lettera "a") previa osservanza delle distanze minime, riferite all'emissione elettromagnetica, stabilite per legge.

Articolo 86 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per rivendita di giornali o di fori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

I chioschi prefabbricati sono inclusi negli elementi di arredo urbano e possono essere installati su aree pubbliche o vincolate ad uso pubblico previa convenzione con il Comune relativamente alla disciplina dell'uso e dei termini di permanenza ferma restando la superficie massima di 16 mq. I chioschi devono rispettare quanto previsto nelle seguenti normative:

- art. 20 D.Lgs. 285/92 (occupazione sede stradale)
- D.M. 05.11.2001 (larghezza del marciapiede)
- D.Lgs 155 del 26.05.1997
- Ordinanza Ministeriale 03.04.2002 (requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche e requisiti per i locali mobili o temporanei).

Articolo 87 - Mostre, vetrine e insegne in genere

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 Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definitiva l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine o simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere massima facilità di pulizia e manutenzione.

Negli edifici ricadenti nella zona "A" possono essere consentite insegne, mostre, vetrine, a condizione che siano realizzati con materiali, forma e dimensioni che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

L'autorizzazione non è concessa quando trattasi di edifici a carattere storico o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, vetrine, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura e si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. In particolare le bacheche non sono ammesse negli edifici a carattere storico.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera con esclusione della zona A Centro Storico di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad una altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi e del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrini o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile del Servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne o simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano esse collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o

ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quale esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo, devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Articolo 88 - Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico, di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, di non occultarli alla pubblica via e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Qualora il proprietario non procede alla riproduzione del numero civico nel modo descritto, o non lo ripristina qualora sia distrutto o danneggiato, si provvede d'ufficio il Comune, a totale spesa del proprietario.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Articolo 89 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e anche agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambiente di interesse storico o ambientale, anche all'esterno della zona A, possono essere concesse con particolari prescrizioni imposte sia dal Dirigente il Settore, sentita la Commissione Edilizia, che dalle Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti e del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Si fa specifico riferimento normativo all'art. 92 del DPR 380/01 (per gli interventi in zona sismica) ed agli articoli 21 e seguenti del D.Lgs 42/04 (per quanto riguarda le procedure).

SEZIONE IV – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

C A P O X - Disposizioni di carattere generale

Articolo 90 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di buona costruzione ed esecuzione delle opere edilizie.

In particolare si richiamano:

- R.D. 16/11/1939, n. 2228 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.
- R.D. 16/11/1939, n. 2230 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportano pozzolanico.
- R.D. 16/11/1939, n. 2231 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione delle calce.
- R.D. 16/11/1939, n. 2232 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.
- R.D. 16/11/1939, n. 2233 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.
- R.D. 16/11/1939, n. 2234 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.
- R.D. 16/11/1939, n. 2235 (Suppl. G.U. n. 92 del 18/4/1940):
Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Articolo 91 - Sistemi costruttivi

Per quanto riguarda le disposizioni di carattere generale relative alle varie tipologie di sistemi costruttivi (edifici in muratura, edifici con struttura a pannelli portanti, edifici con strutture intelaiate) si rimanda al Capo I della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 92 - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica

Per quanto riguarda le prescrizioni relative alle strutture di cui al presente articolo, si rimanda al Capo II della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 93 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Le norme per le costruzioni in zone sismiche sono riportate al Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

C A P O XI - Prescrizioni igienico – sanitarie

Articolo 94 - Riferimenti a norme igieniche per i fabbricati

Per la destinazione residenziale le norme di riferimento sono contenute nel decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975, che integrano e sostituiscono le norme del R.D. 1265/34.

Collegati con i problemi sanitari sono i sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei rifiuti, tutti regolati da disposizioni legislative riassunte nel D. Lvo. 11.05.99, n° 152.

La bonifica degli edifici abbandonati e malsani è regolamentata dal D. Ministero Sanità pubblicato nella G.U. n°31 del 08.02.1994.

Articolo 95 - Salubrità del terreno ed isolamento dall'umidità

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazioni è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali per i quali è prevista la permanenza umana stabile devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata; il distacco dal terreno per isolamento dall'umidità non va computato nella cubatura.

Qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di permesso di costruire.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Per gli edifici delle zone "A" le predette norme si applicano per quanto compatibili con le caratteristiche costruttive, con i materiali e le tecnologie tradizionali.

Articolo 96 - Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente, le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque reflue: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.
- acque nere: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo.
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Articolo 97 - Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace

di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti di detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque meteoriche quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privati, devono essere condotte con tubi verticali sino al suolo oppure essere collegate mediante apposite condotte alla corrente di rete se esistente tubazione acque bianche o meteoriche. Nel caso in cui tale condotta di raccolta non sia ancora esistente, le tubazioni di scarico debbono essere fatte defluire all'esterno sul manto stradale e/o veicolate in canali di scolo.

I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente (rame) e nella parte terminale di altezza non inferiore a mt. 2,50 dal suolo, (ghisa) incassati nella parte di supporto, in modo da non formare aggetto.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone di ghisa ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti all'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

I condotti non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni dei tubi di scarico dovranno risultare perfettamente impermeabili. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato, tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi non devono trovarsi a contatto con le pareti delle rispettive incassature.

I tubi delle pluviali non potranno far servire da esalatori della condotta privata, né si potrà immettere in essi alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dalle coperture degli stabili.

Le acque dei pluviali di cui sopra e dei cortili, degli spazi liberi e delle strade private competenti agli edifici stessi, verranno raccolte in appositi pozzetti e convogliate in appositi sistemi di recupero per essere riutilizzate per gli scarichi dei water e l'eventuale

sovravanzo guidato alle fogne con tubazione in P.v.c , metallica o di grès di diametro proporzionato alle aree a pendenza sufficiente.

Articolo 98 - Rifornimento idrico

Qualunque costruzione per la quale è prevista la permanenza umana stabile deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'A.S.L. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e, nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Nella realizzazione di nuovi edifici , pubblici e privati , o in quelli esistenti soggetti a ristrutturazioni edilizie debbono essere utilizzate cassette d'acqua per water con scarichi differenziati e prevista l'installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

C A P O XII - Prescrizioni relative agli impianti tecnologici

Articolo 99 - Contenimento del consumo di energia negli edifici

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali per i quali è prevista la permanenza umana devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le specifiche destinazioni lo richiedano, le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla legislazione vigente al momento della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della DIA.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici, dopo la legge 10/91, la materia è stata disciplinata ulteriormente dalla legge 13/91 e con il D.P.R. 412/93 è stato emanato il regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici.

Con il D.M. 27 luglio 2005 sono stati definiti i criteri generali tecnico-costruttivi e le tipologie per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata nonché per l'edilizia pubblica e privata, anche riguardo alla ristrutturazione degli edifici esistenti, al fine di favorire ed incentivare l'uso razionale dell'energia, il contenimento di consumi di energia nella produzione o nell'utilizzo di manufatti.

Con la L.R. 8-11-2004 n. 15 e successivamente con la legge regionale n. 21 del 27.05.2008 sono state prescritte misure in materia di architettura sostenibile e bioedilizia. Tali misure, anche se non trascritte nel presente articolo, sono considerate parte integrante e sostanziale dello stesso.

Per tutto quanto attiene al rendimento energetico nell'edilizia ed all'uso delle fonti energetiche rinnovabili, il presente Regolamento rinvia alla normativa nazionale e regionale vigente al momento dell'avvio delle procedure preliminari all'intervento di trasformazione del territorio .

Articolo 100- Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenza fra 100 e 3.000 hz misurato con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Articolo 101 - Sicurezza degli impianti

Qualunque costruzione per la quale è prevista la permanenza umana stabile deve essere dotata di impianti realizzati secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti ed in particolare quanto previsto al Capo V della Parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Si richiamano la legge 46/90 che detta norme per tutti i tipi di impianti e i successivi D.M. 443/90 e D.M. 447/91 con i quali sono stati emanati regolamenti per il trattamento delle acque potabili e per la sicurezza degli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi si rimanda al D.M. del 12.04.1996.

C A P O XIII - Prescrizioni riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Articolo 102 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle “barriere architettoniche”

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali devono tenere alla eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche”, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell’ambito degli spazi urbani, delle attrezzature, ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costruiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinata ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l’altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell’autorizzazione di agibilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l’aspetto in questione.

La problematica delle barriere architettoniche è stata disciplinata in forma organica dalla legge 13/89. Il DPR 503/96 e il D.M. 236/89 integrano le precedenti disposizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità.

In particolare la materia è recepita dal Capo III della Parte II del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. intitolato “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico.”

Articolo 103 - Prescrizioni e norme riguardanti la prevenzione incendi

Riguardo alla prevenzione infortuni ed alle norme antincendio si rimanda alle numerosissime disposizioni specifiche relative alle singole destinazioni.

In generale si ricorda il D.M. 16.02.1982 e s.m.i. che riporta le attività soggette a visita di prevenzione incendi, tra cui gli alberghi, le scuole, gli ospedali, gli edifici civili, gli edifici residenziali di definita altezza antincendio ecc. La legge 818/84 introduce il nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendio, mentre le disposizioni circa le modalità di presentazione delle domande per il rilascio del certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale VV.FF. sono contenute nel

Decreto del Ministero dell'Interno del 4 maggio 1998. Inoltre, con il D.P.R. n°37 del 12 gennaio 1998 è stato emanato il Regolamento recante la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, materia ulteriormente specificata dalla Circolare del Ministero degli Interni n°9 del 5 maggio 1998.

In relazione alle diverse attività di cui al D.M. del 16 febbraio 1982 si rimanda alle disposizioni normative vigenti che prevedono misure tecniche di adeguamento sulla sicurezza antincendio e relativi termini temporali di attuazione ed in particolare:

- D.M. 16 maggio 1987, n° 246 per gli edifici di civile abitazione
- D.M. 20 maggio 1992, n° 569 per edifici storici destinati a musei ecc.
- D.P.R. 30 giugno 1995, n° 418 per edifici storici destinati a biblioteca ecc.
- D.M. 25 agosto 1992, per edilizia scolastica
- D.M. 9 aprile 1994 per attività turistico alberghiere
- D.M. 13 ottobre 1994 per depositi GPL
- D.M. 18 maggio 1995 per depositi soluzioni idroalcoliche
- D.M. 19 agosto 1996 per locali di pubblico spettacolo
- D.M. 1 febbraio 1982 per autorimesse

Articolo 104 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvede a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovine, a norma della legislazione vigente - Articolo 1, n. 3, TU 26/6/1924, n. 1058 - e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Articolo 105 – Riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso

In attuazione di quanto previsto dall'art. 9 del Regolamento Regionale n° 8 del 18 aprile 2005 sono parte integrante del presente R.E. i contenuti degli art. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e 10 del suddetto Regolamento Regionale n° 8/05.

Articolo 106 – Mitigazione dell’impatto delle unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell’aria

Sono vietate le installazioni di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell’aria sulle facciate degli edifici poste lungo le strade pubbliche, all’esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando dette apparecchiature siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie per tutti gli edifici ricadenti nel Centro Storico (zone “A” del PRG vigente).

L’installazione di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell’aria, avviene previa autocertificazione indirizzata al Servizio di Edilizia Privata del Comune, corredata da elaborati grafici e descrittivi contenenti la documentazione necessaria attestante la conformità della installazione stessa al Regolamento Edilizio.

La responsabilità dell’applicazione della presente norma sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di condizionamento, degli amministratori di immobili, se trattasi di impianti condominiali, e degli installatori.

L’installazione di unità esterne di condizionatori, non conformi, è soggetta ad una sanzione amministrativa da irrogare ai soggetti responsabili, pari a 516 euro; verrà altresì intimato l’adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all’adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell’Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell’abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione è reiterabile.

Per le installazioni in contrasto con la presente normativa, ma esistenti alla data dell’approvazione del presente articolo valgono le seguenti norme:

Le unità esterne degli impianti di condizionamento, installate prima dell’approvazione del presente articolo sulle facciate degli edifici dovranno essere rimosse entro 24 mesi dall’entrata in vigore del presente articolo e adeguate alle norme per gli edifici ricadenti nel Centro Storico (zona “A di PRG);

I casi di installazioni esistenti che presentino problemi di forte compromissione ambientale, dovranno essere rimosse anche prima dei ventiquattro mesi, su ordinanza degli Uffici comunali competenti;

La fattura dell’impresa che ha provveduto all’installazione delle unità esterne di condizionamento o la dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della legge sulla sicurezza degli impianti (Legge 5 marzo 1990, n. 46) costituisce comunque prova per l’installazione pregressa.

Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi, etc.) su cui insistono unità esterne di impianti di

condizionamento, installate in data precedente all'efficacia del presente Regolamento, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto al presente regolamento.

Articolo 107 – disciplina per la installazione delle antenne paraboliche

Il presente articolo disciplina l'installazione su tutto il territorio comunale delle antenne paraboliche, come previste dall'art. 3 comma 13 della L. 249 del 31.07.1997.

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti.

Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico ed i procedimenti edilizi.

Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.

Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori interventi murari ed edilizi.

Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione.

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.

Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile (fatto da dimostrare nell'ambito dell'autocertificazione), l'antenna parabolica andrà posizionata da una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:

all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie.

Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura.

Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120cm. di diametro per impianto collettivo e 100cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari, avviene previa autocertificazione indirizzata al Servizio di Edilizia Privata del Comune, corredata da elaborati grafici e descrittivi contenenti la documentazione necessaria attestante la conformità della installazione stessa al Regolamento Edilizio.

La responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali, e degli installatori.

L'installazione di antenne paraboliche non conformi ed in mancanza o difformità dall'autocertificazione, è soggetta ad una sanzione amministrativa ad irrogare ai soggetti responsabili, pari a 516 euro; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione è reiterabile.

Per le installazioni esistenti alla data dell'approvazione del presente articolo valgono le seguenti norme:

Le antenne paraboliche installate prima dell'approvazione del presente articolo sulle facciate degli edifici dovranno essere rimosse entro 24 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento e adeguate alle presenti norme e 12 mesi per gli edifici ricadenti nel Centro Storico (zona "A di PRG);

I casi di installazioni esistenti che presentino problemi di forte compromissione ambientale, dovranno essere rimosse anche prima dei ventiquattro mesi, su ordinanza degli Uffici comunali competenti;

Ai fini del presente articolo il proprietario o il possessore di un impianto di ricezione di programmi satellitari o l'amministratore del condominio per le antenne collettive devono disporre, in caso di controllo, di una dichiarazione di installazione dell'antenna satellitare precedente all'approvazione del presente articolo;

La fattura dell'impresa che ha provveduto all'installazione o la dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della legge sulla sicurezza degli impianti (Legge 5 marzo 1990, n. 46) costituisce comunque prova per l'installazione pregressa.

Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi, etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente Regolamento, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto al presente regolamento.

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI..... 1

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	2
ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	2
ARTICOLO 2 - ADEGUAMENTI LEGISLATIVI.....	2

C A P O II - TITOLI ABILITATIVI.....	4
ARTICOLO 3 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	4
ARTICOLO 4 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	5
ARTICOLO 5 - ATTIVITÀ EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	6
ARTICOLO 6 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE	6
ARTICOLO 7 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	7
ARTICOLO 8 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	8
ARTICOLO 9 - COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	8
ARTICOLO 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	9
ARTICOLO 11 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	9
ARTICOLO 12 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	10
ARTICOLO 13 - INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE	13
ARTICOLO 14 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	13
ARTICOLO 15 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	13
ARTICOLO 16 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO	17
ARTICOLO 17 - DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI	17
ARTICOLO 18 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	18
ARTICOLO 19 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUOLO.....	19
ARTICOLO 20 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUOLO	19
ARTICOLO 21 - DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE.....	19

C A P O III - ORGANI TECNICO-CONSULTIVI.....	28
ARTICOLO 22 - COMMISSIONE EDILIZIA.....	28
ARTICOLO 23 - RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO	28
ARTICOLO 24 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	28
ARTICOLO 25 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	28

C A P O IV - ESECUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	30
ARTICOLO 26 - INIZIO DEI LAVORI.....	30
ARTICOLO 27 - RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHÉ ANCHE DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	31
ARTICOLO 28 - INTERRUZIONE DEI LAVORI	31

ARTICOLO 29 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI	31
ARTICOLO 30 - VARIANTI DEL PROGETTO	32
ARTICOLO 31 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO	32
ARTICOLO 32 - VISITE DI CONTROLLO, TERMINI E MODALITÀ	32
ARTICOLO 33 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI	33
ARTICOLO 34 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	34

C A P O V - CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ	35
ARTICOLO 35 - DISCIPLINA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	35
ARTICOLO 36 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	35
ARTICOLO 37 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	354
ARTICOLO 38 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	37

SEZIONE II – DEFINIZIONI E RELATIVE APPLICAZIONI NORMATIVE

C A P O VI – DEFINIZIONI.....	37
ARTICOLO 39 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	37
ARTICOLO 40 - DEFINIZIONI EDILIZIE.....	45

C A P O VII – APPLICAZIONI NORMATIVE	48
ARTICOLO 41 - VOLUMI INTERRATI O SUPERFICI INTERRATE	48
ARTICOLO 42 - ESCLUSIONI DAL CONTEGGIO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI.....	48
ARTICOLO 43 - CONTORNO E FRONTE DI UN EDIFICIO	49
ARTICOLO 44 - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO	49
ARTICOLO 45 - CALCOLO DELL'ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO	49
ARTICOLO 46 - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE	50
ARTICOLO 47 - DISTACCO TRA EDIFICI.....	50
ARTICOLO 48 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	50
ARTICOLO 49 - INTERRATO.....	51
ARTICOLO 50 - SEMINTERRATO	52
ARTICOLO 51 - MANSARDA	52
ARTICOLO 52 - SOTTOTETTI AGIBILI	52
ARTICOLO 53 - SOTTOTETTI NON PRATICABILI.....	52
ARTICOLO 54 - SOTTOTETTI PRATICABILI MA NON AGIBILI	53
ARTICOLO 55 - VOLUMI TECNICI.....	53
ARTICOLO 56 - CIGLIO DELLA STRADA	54
ARTICOLO 57 - CORTILE (O CORTE)	54
ARTICOLO 58 - PATIO	54
ARTICOLO 59 - PORTICATI	54
ARTICOLO 60 - TETTOIA E PENSILINA	55
ARTICOLO 61 - CHIOSTRINA	55

ARTICOLO 62 - CAVEDIO	55
ARTICOLO 63 - PERTINENZE	55
ARTICOLO 64 - ABBAINI	63
ARTICOLO 65 - OPERE DI SISTEMAZIONI ESTERNE	63
ARTICOLO 66 - ELEMENTI AGGETTANTI.....	63
ARTICOLO 67 - INTERCAPEDINI.....	64
ARTICOLO 68 - COPERTURE - VOLUMI TECNICI.....	64
ARTICOLO 69 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	65

C A P O VIII- CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ.....	66
ARTICOLO 70 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	66
ARTICOLO 71 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	67
ARTICOLO 72 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.....	70
ARTICOLO 73 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.....	70
ARTICOLO 74 - PIANI SEMINTERRATI ESISTENTI.....	70
ARTICOLO 75 - PIANI INTERRATI.....	71
ARTICOLO 76 - SOTTOTETTI.....	71

SEZIONE III – DISPOSIZIONI TECNICO – ESTETICHE 73

C A P O IX - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO.....	73
ARTICOLO 77 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	73
ARTICOLO 78 - ZOCCOLATURE.....	73
ARTICOLO 79 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI.....	73
ARTICOLO 80 - MARCIAPIEDI E PORTICATI	74
ARTICOLO 81 - RECINZIONI.....	74
ARTICOLO 82 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA	75
ARTICOLO 83 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	75
ARTICOLO 84 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI	76
ARTICOLO 85 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE E RIPETITORI PER TELEFONIA MOBILE.....	77
ARTICOLO 86 - DECORO E ARREDO URBANO	77
ARTICOLO 87 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE	78
ARTICOLO 88 - TABELLE E NUMERI CIVICI	80
ARTICOLO 89 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE.....	81

SEZIONE IV – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE..... 82

C A P O X - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	82
ARTICOLO 90 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	82
ARTICOLO 91 - SISTEMI COSTRUTTIVI	82
ARTICOLO 92 - DISCIPLINA DELLE OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO E A STRUTTURA METALLICA	82
ARTICOLO 93 - PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER LE ZONE SISMICHE	82
C A P O XI - PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE.....	83
ARTICOLO 94 - RIFERIMENTI A NORME IGIENICHE PER I FABBRICATI.....	83
ARTICOLO 95 - SALUBRITÀ DEL TERRENO ED ISOLAMENTO DALL’UMIDITÀ	83
ARTICOLO 96- CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.....	84
ARTICOLO 97 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	84
ARTICOLO 98 - RIFORNIMENTO IDRICO	86
C A P O XII - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	87
ARTICOLO 99 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI.....	87
ARTICOLO 100 - ISOLAMENTO FONICO.....	88
ARTICOLO 101 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....	88
C A P O XIII - PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	89
ARTICOLO 102 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE “BARRIERE ARCHITETTONICHE”	89
ARTICOLO 103 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA PREVENZIONE INCENDI	89
ARTICOLO 104 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.....	90
ARTICOLO 105 – RIDUZIONE E PREVENZIONE DELL’INQUINAMENTO LUMINOSO	90
ARTICOLO 106 – MITIGAZIONE DELL’IMPATTO DELLE UNITÀ ESTERNE DI APPARECCHIATURE DI CONDIZIONAMENTO DELL’ARIA	91
ARTICOLO 107 – DISCIPLINA PER LA INSTALLAZIONE DELLE ANTENNE PARABOLICHE	92