

Comune di Marino

provincia di Roma



COMUNE DI MARINO

COPIA CONFORME

ELABORATO GRAFICO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

nr 228 DEL 11-05-06

Marino 17 MAG 2006

Il Segretario Generale



Testo approvato con delibera del Commissario Subordinario
nr 228 del 11/05/2006, a seguito delle osservazioni avanzate
dalla Provincia

regolamento edilizio

SOMMARIO

TITOLO I

NORME GENERALI

- Art. 1- Oggetto e contenuto del regolamento edilizio
Art. 2 - Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività
Art. 3 - Onerosità dei titoli abilitativi
Art. 4 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento
Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

TITOLO II
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I PERMESSO DI COSTRUIRE

- Art. 6 - Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 7 - Soggetti aventi diritto al permesso di costruire
- Art. 8 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 9 - Domanda di permesso di costruire
- Art. 10 - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire
- Art. 11 - Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire
- Art. 12 - Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire
- Art. 13 - Caratteristiche del permesso di costruire
- Art. 14 - Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- Art. 15 - Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare. Varianti

CAPO II

DENUNCIA INIZIO DI ATTIVITA'

- Art. 16 - Opere soggette a denuncia di inizio attività
Art. 17 - Disciplina della denuncia di inizio attività

CAPO III

ALTRI INTERVENTI

- Art. 18 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave
Art. 19 - Manufatti temporanei e stagionali
Art. 20 - Chioschi
Art. 21 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
Art. 22 - Attività edilizia libera
Art. 23 - Parere preventivo
Art. 24 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione
Art. 25 - Uso di suolo pubblico

TITOLO III
ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I
ORGANI

- Art. 26 - Formazione della Commissione Edilizia
- Art. 27 - Competenze della Commissione Edilizia
- Art. 28 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

CAPO II
UFFICI - PROCEDURE

- Art. 29 - Sportello unico per l'edilizia
- Art. 30 - Competenze
- Art. 31 - Parere sanitario dell'A.U.S.L.

TITOLO IV
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 32 - Comunicazione di inizio lavori
- Art. 33 - Vigilanza durante la esecuzione delle opere
- Art. 34 - Conduzione del cantiere
- Art. 35 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici
- Art. 36 - Varianti ai progetti
- Art. 37 - Comunicazione di fine lavori

CAPO II
VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

- Art. 38 - Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali

TITOLO V
AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

- Art. 39 - Opere soggette a certificato di agibilità
- Art. 40 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità
- Art. 41 - Utilizzazione abusiva di costruzioni
- Art. 42 - Dichiarazione di inagibilità

TITOLO VI
PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPO I
IGIENE

- Art. 43 - Igiene dell'ambiente
- Art. 44 - Isolamento dall'umidità
- Art. 45 - Isolamento acustico
- Art. 46 - Contenimento del consumo di energia negli edifici
- Art. 47 - Rifornimento idrico
- Art. 48 - Allacciamento alla rete del gas
- Art. 49 - Impianti elettrici
- Art. 50 - Ventilazione meccanica

CAPO II
TUTELA DELL'AMBIENTE

- Art. 51 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

CAPO III
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- Art. 52 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco
- Art. 53 - Centrali termiche
- Art. 54 - Autorimesse

CAPO IV
PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 55 - Normativa antisismica

CAPO V
REQUISITI DEI LOCALI

- Art. 56 - Classificazione dei locali - Definizioni
- Art. 57 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi
- Art. 58 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine
- Art. 59 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 60 - Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

CAPO VI
EDILIZIA RURALE

- Art. 61 - Impianti a servizio dell'agricoltura
- Art. 62 - Letamai e concimale
- Art. 63 - Serre

CAPO VII
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO

- Art. 64 - Decoro degli edifici
- Art. 65 - Decoro degli spazi
- Art. 66 - Strade
- Art. 67 - Tinteggiature
- Art. 68 - Elementi aggettanti
- Art. 69 - Tende mobili
- Art. 70 - Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 71 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici
- Art. 72 - Antenne radiotelevisive e collettori solari
- Art. 73 - Parapetti, balaustre, ringhiere
- Art. 74 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

CAPO VIII
CENTRO STORICO

- Art. 75 - Interventi consentiti prima dell'approvazione dei Piani Esecutivi per il Centro Storico

CAPO IX
MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

- Art. 76 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali
- Art. 77 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse
- Art. 78 - Recinzioni entro il centro edificato
- Art. 79 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero
- Art. 80 - Parcheggi

TITOLO VII
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- Art. 81 - Definizioni
- Art. 82 - Piani di Lottizzazione Convenzionata - Autorizzazione a presentare il P.d.L.
- Art. 83 - Piani di Lottizzazione Convenzionata - Procedure di approvazione del P.d.L.
- Art. 84 - Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione
- Art. 85 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica
- Art. 86 - Proposta di convenzione
- Art. 87 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 88 - Permesso di costruire nella lottizzazione
- Art. 89 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 90 - Proposta di piano di recupero
- Art. 91 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.d.R. di iniziativa privata

TITOLO VIII
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 92 - Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 93 - Calcolo della cubatura
- Art. 94 - Definizione degli interventi edilizi

TITOLO IX
DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 95 - Entrata in vigore del regolamento
Art. 96 - Norme abrogate
Art. 97 - Sanzioni

GRUPPO DI LAVORO

arch.	Luigi Costanzi
geom.	Giuseppe Panella
geom.	Fabrizio Del Grande
sig.	Giuseppe Aquilani
sig.ra	Clelia D'Ottavi
sig.ra	Paola Santini
sig.	Umberto Leoni
sig.ra	Patrizia Trinca
sig.	Gianni Ussi
sig.	Giancarlo Del Frate

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto e contenuto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, e si applica all'intero territorio comunale.

3. In particolare il R.E. definisce:

- il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo, del permesso di costruire, del certificato di agibilità;
- le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
- i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni comunque previste dal medesimo;
- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e comunicazioni;
- i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di antecedente approvazione, prevalgono, inoltre, su quelle degli strumenti urbanistici vigenti o adottati unicamente per quanto attiene le definizioni a carattere generale e/o per quelle prettamente regolamentari.

5. Essendo il territorio comunale per intero inserito in zona sismica, le costruzioni ed in genere tutti gli interventi sul territorio sono soggetti alle prescrizioni derivanti dalle norme vigenti per le zone sismiche alle quali si rimanda. Eventuali discordanze tra le norme per le zone sismiche e quelle relative al presente regolamento si risolveranno a favore delle norme per le zone sismiche.

Art. 2

Obbligo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

1. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, deve chiedere apposito permesso di costruire o, nei casi previsti dal presente Regolamento, darne preventiva Denuncia di Inizio Attività. Sono esclusi dall'obbligo l'attività edilizia libera di cui al successivo articolo 22 e la attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui al successivo articolo 21.
2. Sono altresì escluse dall'obbligo di cui al comma 1 le opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, da parte degli interessati, ad intraprendere la procedura autorizzativa entro cinque giorni dall'inizio dei lavori, ove si determini la necessità di opere consequenziali. Nel caso in cui, le opere di cui al presente comma, riguardino interventi di consolidamento dovrà essere seguita la procedura autorizzativa nei modi previsti dell'art. 61 2 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Art. 3
Onerosità dei titoli abilitativi

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed in relazione al costo della costruzione, come previsto dalle norme vigenti. La presentazione della Denuncia di Inizio Attività comporta la corresponsione del contributo per l'istruttoria comunale e, nel caso di cui all'art. 22, punto 3, D.P.R. 380/2001, del contributo di costruzione.

Art. 4
Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento

1. Sono norme sovraordinate al presente Regolamento:

- legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e s.m.i.;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica, sia di livello Nazionale che Regionale;

2. Il presente Regolamento è integrativo del vigente P.R.G. comunale nonché dei vigenti piani attuativi.

Art. 5
Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive, nei casi in cui le suddette modifiche legislative comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio o modifiche di quelle vigenti queste vanno adottate con le procedure previste dall'art. 71 delle L.R. 38/99. Nelle more di tale approvazione il R.E.C. non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 6

Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle norme nazionali e regionali in materia, i seguenti interventi:

- Gli interventi di nuova costruzione, come definiti al successivo art. 94;
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti al successivo art. 94;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e 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 nella destinazione d'uso;

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

3. 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.

Art. 7

Soggetti aventi diritto al permesso di costruire

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:

- a) il proprietario dell'area edificabile o del fabbricato;
- b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere l'atto abilitativo solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- e) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

2. Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere il permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 38 comma 3 D.P.R. 445/200 (allegando fotocopia documento di identità).

3. Può richiedere altresì il permesso di costruire:

- f) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

4. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

5. Sono infine abilitati a richiedere il permesso di costruire:

g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;

h) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di intervento;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

6. Per tutti i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Art. 8

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. 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 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

2. 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 e esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n° 1444.

3. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

4. La richiesta di permesso di costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente terzo comma.

5. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli 11 e seguenti del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, una volta che siano stati acquisiti, oltre al parere di cui alla precedente istruttoria, i prescritti nulla-osta relativi a vincoli e tutele gravanti sull'area e sull'edificio.

Art. 9

Domanda di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere redatta, sugli appositi moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto della vigente normativa sul bollo.

2. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, saranno allegati dal richiedente alla richiesta di permesso di costruire; in assenza di tali atti di assenso, vi provvederà lo Sportello Unico per l'Edilizia, nelle forme descritte al successivo articolo 29.

3. La domanda deve inoltre avere in allegato gli elaborati tecnici di cui al successivo articolo 10.

Art. 10

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 7, nei limiti della disponibilità dell'area o fabbricato oggetto di intervento.
2. Nella domanda dovrà essere inserita la eventuale volontà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione; in questo caso si applicano le modalità di cui al successivo art. 24.
3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 8 della Legge 447/1995, ove occorra, alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e comunque per interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, deve essere allegato il relativo progetto composto da:

Relazione tecnico- illustrativa del progetto dell'intervento
Estratto di mappa catastale e P.R.G. vigente, tipo di frazionamento aggiornato tale da individuare il lotto interessato (scala 1:1000 o 1:2000)
Planimetria in scala non inferiore a 1:500 con indicazione delle dimensioni del lotto e delle quote planimetriche, delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con le relative altezze e distanze; inoltre andranno indicate le pareti finestrate prospettanti i confini di proprietà. Profili del terreno (in corrispondenza delle costruzioni) interessanti l'intero lotto, porzioni delle strade e delle proprietà limitrofe e comunque estesi ad una distanza non inferiore a m. 10,00 dal massimo ingombro dell'edificio.
Conteggi planivolumetrici analitici con verifica urbanistica
Planimetrie quotate di progetto, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle canne fumarie, di esalazione, di areazione e per ogni locale la destinazione d'uso, la superficie utile ed il rapporto aereo-illuminante
Prospetti e sezioni dello stato di progetto, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, quotate con riferimento alla quota 0,00 con l'indicazione dei materiali e dei colori, nonché eventuali particolari decorativi (scala 1:10 e/o 1:20)
Schema di fognatura (scala 1:200) e punti di recapito, nonché sistemazione e destinazione delle aree interne al lotto e domanda di autorizzazione allo scarico. In assenza di fognatura comunale specificare il tipo di recapito e autorizzazioni, se previste
Indicazione degli accessi carrai e pedonali e progetto della recinzione, se prevista
Progetto di adattabilità per il superamento barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, come modificato ed integrato e D.M. 236/1989 e/o dichiarazione e relazione Asseverata da tecnico abilitato
Progetto impianti, ai sensi della Legge 18/9/1990 n. 46 modificazioni ed integrazioni (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Documentazione fotografica
Dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 494/1996 e s.m.i.
Per tutti gli interventi, in caso di intervento oneroso, allegare al progetto - per le nuove costruzioni - la tabella ex D.M. 10 maggio 1977, debitamente compilata e sottoscritta, ovvero computo metrico estimativo nel caso di interventi di ristrutturazione nel caso in cui gli oneri siano applicati alla superficie/volume virtuale ai sensi della Legge Regionale (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Visto edilizio agli effetti della Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al controllo elencate nel D.M. 16 febbraio 1982 e successive modifiche ed integrazioni
Documentazione, in duplice copia, relativa al progetto corredato da una relazione tecnica in merito alle opere per contenimento del consumo energetico di cui agli artt. 122-123 del D.P.R. 380/2001, come modificato ed integrato, o dichiarazione di cui all'art. 125 del D.P.R. 380/2001, e relativi D.M. nonché del D.P.R. 412/1993 (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Progetto impianto tecnologico (prima del rilascio del Permesso di Costruire).....
Dichiarazione di cui all'art. 5, punto 10, allegato 5 del D.P.R. 412/1993 sul tipo di generatore di calore utilizzato (prima del rilascio del Permesso di Costruire)
Modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per nuove costruzioni e ampliamenti)
Atto di vincolo (prima del rilascio del Permesso di Costruire)

4. Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentata alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203 e s.m.i.).
5. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire, in specifico elaborato, assieme a quelli dell'edificio progettato.
6. Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

7. Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Parte Seconda "Beni culturali" del D.Lgs. 42/2004, il titolare dovrà richiedere la prescritta autorizzazione.

8. Sono inoltre subordinati al rilascio della prescritta autorizzazione i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuali vincolate ai sensi della Parte Terza "Beni paesaggistici" del D.Lgs. 42/2004.

9. Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

10. Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:

- orientamento
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti;

4) relazione tecnica illustrativa del progetto;

5) documentazione fotografica a colori in formato 10x15 minimo;

11. Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

Art. 11

Procedure per l'esame delle richieste di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dai soggetti di cui al precedente articolo 7 e corredata degli elaborati di cui al precedente articolo 10 e dei necessari pareri, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

2. Lo Sportello ne verifica la completezza e comunica al richiedente entro dieci giorni dalla presentazione il nominativo del responsabile del procedimento e le modalità di contatto con la Amministrazione Comunale.

3. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di altri documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, segnalando che se i documenti integrativi non vengono presentati entro novanta giorni dalla data di ricevimento delle richieste, la domanda di permesso presentata perde ogni validità, senza

ulteriore comunicazione. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. L'interruzione dei termini per la richiesta di documentazione può essere attivata una sola volta.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i pareri ASL e VVFF se non siano già stati allegati alla domanda da parte del richiedente.

5. 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 nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine non superiore a trenta giorni per l'inoltro della pronuncia. 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 di cui al comma precedente.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da A.S.L. e VV.FF., lo Sportello Unico per l'Edilizia convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 07.08.1990 n° 241 e successive modificazioni.

7. Il procedimento previsto al presente articolo ed al successivo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della deliberazione consigliare.

8. Per l'attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni si procede ai sensi del successivo articolo 21.

Art. 12

Determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, ovvero acquisito l'esito della conferenza dei servizi, il Dirigente del Servizio entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando il permesso.

2. La decisione deve essere notificata al richiedente il permesso nei 15 giorni successivi.

3. Qualora il Dirigente del Servizio decida di negare il permesso, deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente.

4. Entro 15 giorni dalla data in cui il Dirigente del Servizio ha firmato il permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

5. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso e dei relativi elaborati, della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta, ottenerne copia conforme.

6. Il rilascio del permesso non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 13
Caratteristiche del permesso di costruire

1. L'atto con il quale il Dirigente del Servizio rilascia il permesso di costruire per opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal Dirigente del Servizio, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, i relativi importi, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 14 del presente regolamento.
- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 10) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
- 12) il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire e precisamente:
 - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
 - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

2. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Dirigente del Servizio decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

3. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

4. Con il permesso, ove sia necessario, il Dirigente del Servizio approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dagli organi preposti al controllo degli inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dai medesimi organi.

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

6. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Art. 14

Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori.
2. Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 32.
3. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.
4. Il permesso di costruire decade infine per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto.
5. Prima dello scadere del termine di cui ai commi 1 e 4, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, ed 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 proroga è concessa dal Dirigente del Servizio, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare.
6. Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
7. La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso.
8. Il Dirigente del Servizio può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 7 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.
9. Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel permesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso relativo alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del servizio rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano ad eccezione di opere di rifinitura o di completamento che non incidano sui parametri urbanistici, richiedendo (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.
10. La domanda di nuovo permesso (o per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 11. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 10, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.
11. In caso di mancata utilizzazione del permesso, a condizione che i lavori stessi non siano effettivamente iniziati con alcuna delle opere previste nel permesso, e nel caso in cui limitate opere eseguite vengano rimosse completamente ripristinando l'originale stato dei luoghi, i contributi di costruzione già versati vengono restituiti su domanda del titolare.

Art. 15

Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare. Varianti

1. Il permesso non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso.

2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario comunicare la nuova intestazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, allegando i titoli che attestano una delle condizioni descritte all'articolo 7 precedente. La comunicazione deve contenere la descrizione dello stato dei lavori e deve contenere la conferma o nuova indicazione di tutti i soggetti che partecipano alla realizzazione dell'intervento (costruttore, progettista, direttore dei lavori, ecc. ...) e la loro sottoscrizione.

3. La comunicazione di nuova intestazione non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 14.

4. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

5. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

6. Per il rilascio del permesso di costruire in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 11 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 12 del presente regolamento. Quanto precede fermo restando il rispetto delle eventuali sopraggiunte variazioni degli strumenti urbanistici e regolamentari.

7. Non possono essere modificati i termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, fatto salvo per gli interventi ricadenti nella casistica di cui al punto sei del precedente art. 14 od oggetto di variante.

8. Qualora le varianti al progetto già approvato con permesso di costruire non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 3 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e dal Piano Regolatore o programma di fabbricazione), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni del permesso di costruire originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure del successivo articolo 17.

9. Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al permesso di costruire originario.

CAPO II DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 16

Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi seguenti:

- a) Sono obbligatoriamente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 21 e 22 del presente Regolamento.
- b) Sono obbligatoriamente sottoposte a Denuncia di Inizio Attività le varianti a Permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini della attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della fine dei lavori.
- c) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- d) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
- e) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del presente Regolamento se sono specificamente disciplinati da piani attuativi vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione dei piani attuativi medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta.
- f) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopralzo, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, approvati dal Consiglio Comunale dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata in sede di approvazione dei piani attuativi medesimi.
- g) Possono essere sottoposti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopralzo, addizione se sono specificamente disciplinati da strumenti urbanistici anche diversi dai piani attuativi, che siano vigenti alla data di presentazione della Denuncia ed approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, e che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata specificamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di ricognizione degli strumenti urbanistici medesimi. L'atto di ricognizione potrà essere sostituito da una relazione asseverata del progettista sulla esistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive trascorsi trenta giorni dalla richiesta di ricognizione senza che l'Amministrazione Comunale abbia fornito risposta;

2. La realizzazione degli interventi previsti ai commi precedenti del presente articolo, che riguardino immobili sottoposti alla tutela dei Beni culturali o dei Beni paesaggistici, in particolare riguardo al DLGS 44/2004, è subordinata al preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

3. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, sono tutti quelli individuati all'articolo 7 del presente Regolamento.

4. Sono di norma soggetti al contributo di costruzione come definito dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi definiti al precedente comma 1 ed individuati dalle lettere c), d), e), f), g).

Art. 17

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. I soggetti abilitati a presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presentano allo Sportello Unico per l'Edilizia, la denuncia, accompagnata da:

- elaborati progettuali in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare ed aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo 10 nei casi in cui la Denuncia di Inizio Attività sostituisca il permesso di costruire;
- documentazione fotografica;
- dettagliata relazione del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- dichiarazione del progettista circa la necessità della documentazione di impatto acustico, oppure di clima acustico redatta da tecnico abilitato;
- nomina dell'Impresa cui saranno affidati i lavori;
- richiesta di rilascio dell'atto di assenso della Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via delegata, alla amministrazione Comunale;
- atto di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete alla amministrazione comunale.

2. La Denuncia di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre decorrenti dall'effettivo inizio di efficacia della denuncia stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della denuncia di inizio attività dalla quale 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. Qualunque variazione del progettista asseverante deve essere tempestivamente comunicata alla amministrazione comunale.

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 precedente, 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 ed il soggetto abilitato non abbia prodotto l'atto di assenso, lo Sportello Unico per l'Edilizia convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Il Dirigente del Servizio, ovè 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 l'intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine/albo di appartenenza.

6. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività ed alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie.

7. Qualora venga accertata l'esecuzione delle opere soggette a comunicazione di inizio attività prima di trenta giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori dichiarata nell'istanza, il richiedente sarà oggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a Euro 516,00 fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalle leggi in materia.

CAPO III ALTRI INTERVENTI

Art. 18

Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive : cave

1. La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive va presentata al competente ufficio dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo.
2. La domanda in carta legale deve contenere le generalità del richiedente, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.
3. La documentazione riguardante il titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di autorizzazione è quella descritta all'art. 7 del presente regolamento.
4. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
 - eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9-4-1959, n. 128;
 - copia della domanda di autorizzazione degli enti proprietari delle strade, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
 - ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001;
5. Gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano.
6. Per le *cave di monte*:
 - 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
 - 2) planimetria in scale 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idrogeologico, e forestale, ambientale, militare, demaniale);
 - 3) relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
 - 4) Piano di coltivazione costituito da:
 - a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
 - b) rilievo planaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
 - c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100;
 - 5) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
 - a) relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);
 - b) carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
 - c) carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione);
 - 6) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
 - 7) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.
7. Per le *cave di piano*:
 - 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);

- 2) planimetria in scala 1:250000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idro-geologico e forestale, ambientale, militare, di rispetto);
- 3) inquadramento geologico costituito da:
 - a) relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
 - b) carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);
 - c) carta idrologica e idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massimo e minimo; della direzione, senso di movimento e bacino di alimentazione della falda stessa; con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali e agricoli;
- 4) piano di coltivazione costituito da:
 - a) relazione tecnica contenente la valutazione documentata della consistenza del giacimento e la stratigrafia dello stesso; le fasi temporali di sfruttamento; le modalità di coltivazione; la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse. Per quanto riguarda le coltivazioni, dovranno essere illustrati in particolare i piani di sviluppo della cava, con indicazione delle profondità massime di escavazione, delle gradonature e delle relative scarpate; dovranno essere altresì fornite accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
 - b) rilievo planoaltimetrico adeguatamente esteso anche all'area circostante alla cava e corredato di un congruo numero di sezioni, in scala non inferiore a 1:500 (eccezionalmente 1:1000), di elementi di geologica, geomorfologia, geoidrologia, con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;
 - c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:1000.

8. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, appone su una copia della domanda stessa il timbro con data di arrivo.

9. Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- ai competenti uffici provinciali/regionali;

10. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione.

11. Tale convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene annotata nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

12. Le procedure per il rinnovo di autorizzazione all'esercizio sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

Art. 19

Manufatti temporanei e stagionali

1. Si definiscono manufatti temporanei e stagionali quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo.

2. In particolare si considerano stagionali quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

- impianti per attività sportive, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno;
- attività commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 5 mesi all'anno;

3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001.

4. I manufatti temporanei e stagionali così come sopra definiti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro apposizione è soggetta a preventiva Autorizzazione Amministrativa;

5. Il rilascio di detta Autorizzazione Amministrativa è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente, di idonea fidejussione a garantire la rimozione dei manufatti. La fidejussione dovrà essere prestata per un importo pari al costo di fornitura, posa in opera e successiva rimozione del manufatto;

6. Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie; l'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia.

7. La mancata rimozione delle opere nei termini previsti comporta l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

8. Oltre i limiti temporali indicati al comma 2 i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del PRG, del presente R.E. nonché all'ottenimento del permesso di costruire.

9. I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini di bar, ristorante o similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti a Autorizzazione Amministrativa ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico, qualora tale attività non si prolunghi per un periodo superiore a 10 (dieci) giorni. Alla scadenza del periodo previsto, i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 10 giorni, e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

Art. 20 Chioschi

1. Per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari:

- l'altezza deve essere minimo mt. 2,70 e la piastrellatura del laboratorio di produzione di mt. 2,00 così come prevede l'art.3 della Ordinanza del Ministro della Sanità 2 marzo 2000 "Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche";
- la superficie minima, del locale ad esclusione del bagno del personale, deve essere di mq. 9,00;
- la superficie lorda del chiosco non deve comunque essere superiore a mq. 30,00;
- il bagno del personale deve avere dimensioni minime di mq. 1,20 ed altezza di mt. 2,40 e preceduto da un antibagno con misure di mt. 1,20 x 1,20 ed altezza di mt. 2,40;
- non è necessario avere uno spogliatoio, ma deve essere presente nell'antibagno del personale un armadietto per contenere l'abbigliamento e le calzature di chi manipola gli alimenti;
- a dispensa possono essere adibiti degli armadietti chiusi ubicati nel laboratorio di produzione.

2. Per i chioschi nei quali si producono gelati e si vendono generi alimentari, l'esercizio della attività è subordinata al possesso di tutti i necessari requisiti previsti dalla vigente normativa.

3. I chioschi nei quali si vendono generi alimentari e dolciumi devono possedere gli stessi requisiti previsti per i chioschi nei quali si producono preparazioni alimentari di cui sopra, ad eccezione della piastrellatura del locale di vendita che non è necessaria.

4. In tutte le attività sopra indicate nei commi 1, 2 e 3 è vietata la somministrazione di alimenti e bevande subordinata al possesso di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa.

5. Il rilascio della Autorizzazione Amministrativa temporanea per le strutture di cui ai commi 1, 2 e 3 è subordinato all'inserimento dell'area in cui è richiesta la realizzazione del chiosco in specifico Piano Comunale ed alla presentazione di idonea dichiarazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato alla professione, circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti per i suddetti manufatti.

Art. 21

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:

- Opere ed 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'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n° 267 e s.m.i.. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
- 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 decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994, n° 383 e s.m.i.. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
- Opere pubbliche della amministrazione comunale, deliberate dal Consiglio/giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n° 554 e s.m.i..
- Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali od ordinate dalla autorità giudiziaria.

Art. 22

Attività edilizia libera

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dalla applicazione del DLGS 42/2004 e di altre normative di settore:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- 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;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- elementi provvisori, non collegati stabilmente al suolo, in struttura leggera, di dimensioni lorde non superiori a m² 4,00 ed altezza massima m 2,20. L'installazione di tali elementi potrà essere di numero uno per ogni lotto di terreno di proprietà.

Art. 23

Parere preventivo

1. Il parere preventivo è lo strumento con lo Sportello Unico per l'Edilizia, esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola lo Sportello Unico per l'Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

3. L'avente titolo a richiedere un permesso di costruire od a depositare una Denuncia di Inizio Attività, prima della presentazione della domanda o prima del deposito della Denuncia, può richiedere un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

a) strumenti urbanistici attuativi

b) immobili vincolati

c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse

4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi lo Sportello Unico per l'Edilizia. Alla richiesta va inoltre allegato:

- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni;
- dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del PRG, del Regolamento Edilizio, e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, verifica la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato e la compatibilità dell'intervento con le normative di PRG e Regolamento Edilizio.

6. Il parere preventivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

7. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Art. 24

Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

1. E' consentita la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del soggetto titolare del permesso di costruire.

2. Il costo delle opere così realizzate potrà essere portato a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base all'art. 16, comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

3. Il soggetto richiedente il permesso di costruire richiede, unitamente al permesso, anche la autorizzazione a realizzare direttamente le opere, allegando:

- schema di atto d'obbligo
- computo metrico estimativo delle opere da eseguire
- elaborati grafici del progetto esecutivo

4. Il permesso di costruire conterrà anche la autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione in scomputo e farà riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto titolare ed alla fidejussione a garanzia della realizzazione delle opere.

5. La Direzione dei Lavori ed il successivo Collaudo delle opere di urbanizzazione, sarà eseguita a spese del titolare del Permesso di Costruire, da tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale.

6. La fidejussione sarà emessa a garanzia delle caratteristiche delle opere da realizzare e del termine di realizzazione; lo svincolo sarà effettuato solo dopo il collaudo e la cessione alla Amministrazione Comunale delle opere e ove previsto, delle aree sulle quali insistono.

Art. 25

Uso di suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza preventiva autorizzazione specifica.

L'Amministrazione, nell'ambito dei propri regolamenti, può accordare l'autorizzazione quanto ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità e non sia in contrasto con le esigenze della viabilità e delle proprietà confinanti.

TITOLO III ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I ORGANI

Art. 26

Formazione della Commissione Edilizia

1. E' istituita la Commissione Edilizia così composta:
 - Dirigente del Servizio altro tecnico Comunale da esso delegato che la presiede;
 - N. 1 membro nominato dal Consiglio Comunale scelto all'interno di una terna di nominativi forniti dall'ordine degli Architetti;
 - N. 1 membro nominato dal Consiglio Comunale scelto all'interno di una terna di nominativi forniti dall'ordine degli Ingegneri;
 - N. 1 membro nominato dal Consiglio Comunale scelto all'interno di una terna di nominativi forniti dal collegio dei Geometri;
 - N. 1 membro esperto in materia paesaggistico - ambientale, in possesso del diploma di laurea e iscritto al relativo ordine da almeno 5 (cinque) anni, come previsto dalla L.R. 19.12.1995, n. 59.
2. Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo incaricato dal Dirigente dei Servizi.
3. I Commissari di nomina consiliare durano in carica anni 3 (Tre). Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.
4. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi ed il Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.
5. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia dovranno essere presenti non meno di tre componenti di cui il membro esperto in materia paesaggistico - ambientale. Le decisioni verranno assunte a maggioranza dei presenti. Nel caso di coincidenza di pareri favorevoli e contrari il voto espresso dal membro esperto in materia paesaggistico - ambientale avrà valore doppio.
6. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, e in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Art. 27

Competenze della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia svolge le competenze di cui alla L.R. 19.12.1995, n. 59 " Subdelega ai Comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale....".
2. Il parere negativo va debitamente motivato.

Art. 28

Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

1. La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
2. I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.
3. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le

motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

4. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

5. Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO con parere dalla Commissione Edilizia, ai fini di cui alla L.R. 59/1995." completando con la data e la firma del Presidente.

CAPO II UFFICI - PROCEDURE

Art. 29

Sportello unico per l'edilizia

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare 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 della Denuncia di Inizio Attività.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare:

- Alla ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza per gli effetti del D.Lgs. 42/2004;
- A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
- All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
- 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;
- Alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia;

3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente i pareri AUSL e VVFF nei casi in cui non possono essere sostituiti da una autocertificazione.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce direttamente, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07.08.1990 n. 241, i seguenti atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio:

- Parere della autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- Assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- Nulla-osta della autorità competente ai sensi dell'art. 13 della legge 06.12.1991 n. 394 in tema di aree naturali protette.

5. I termini definiti agli articoli precedenti relativamente alla istruttoria delle richieste di Permesso di Costruire o delle Denunce di Inizio Attività, nel caso di attivazione della acquisizione diretta dei pareri da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.

Art. 30

Competenze

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 spettano al *dirigente* dello Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di tutti gli atti di gestione e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.

2. Ai sensi dell'art. 20 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6 il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle Denunce di Inizio Attività e delle richieste di Permesso di Costruire e/o di agibilità, il quale deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente dell'ufficio

* 3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.

4. Le domande di Permesso di Costruire o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia ed urbanistica e le Denunce di Inizio Attività vanno indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 31

Parere Sanitario dell'A.U.S.L.

1. Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

2. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

3. Il parere deve essere acquisito dal richiedente il permesso di costruire preventivamente alla richiesta e a questa allegato.

4. Il parere AUSL è sostituito da una autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-descrizionali.

TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 32 Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare alla Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune, utilizzando apposito modello predisposto dallo Sportello Unico per l'Edilizia, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. La comunicazione fatta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di costruire.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate anche le qualifiche degli operatori incaricati. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'adeguata qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 5 giorni.
3. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione o la demolizione.
4. Le suddette operazioni verranno effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.
5. Il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.
6. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 94 del D.P.R. 380/2001, alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - prova dell'avvenuto deposito, presso il competente ufficio, della documentazione di cui alla parte II (normativa tecnica per l'edilizia) del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
 - se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici (1 copia)
 - documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia).
 - copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territorialmente competente ai sensi dell'art. 11, comma 1, lettera a, dal D.L. 494/96 come modificato dal D.L. 528/99. La copia deve essere accompagnata dalla prova di avvenuta presentazione.
 - la documentazione prevista dal comma 8^a dell'art. 3 del D.L. 494/96 (Documento Unico sulla Regolarità Contributiva).
 - quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.
7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione pari al 50% dell'importo versato relativo ai diritti di segreteria, e comunque non inferiore a € 258,00.

Art. 33 Vigilanza durante la esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte della Amministrazione Comunale che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, i seguenti documenti:
 - il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività o qualunque altro titolo equivalente;

- la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune;
- copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione ai sensi dell'art. 93 "Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche" del DPR 06.06.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- i disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento, compresa la documentazione relativa alla sicurezza sui posti di lavoro

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di m. 0.70x1.00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, dei coordinatori e del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è soggetto al pagamento di una sanzione pari a € 258,00.

5. Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai permessi di costruzione od altri atti abilitativi ed ai relativi allegati.

6. Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte allo Sportello Unico per l'Edilizia, oltre che all'inizio ed alla fine dei lavori, anche alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale dell'edificio ed alla fine dei lavori di finitura. Le comunicazioni dovranno essere sottoscritte anche dal Direttore dei lavori e dal costruttore.

7. Ad ogni comunicazione l'Amministrazione comunale potrà fare seguire apposito accertamento con verbale. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

8. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 27 e seguenti del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";.

9. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 34 Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, di sterro, ecc. dovranno essere rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 626/94, dal D.Lgs. n. 494/96 e del D.Lgs. 528/99 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e delle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

5. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi, nel rispetto delle normative vigenti al riguardo ed alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali se esistenti.

6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

7. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.

8. I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.

9. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

10. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Art. 35

Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del Permesso di Costruire od il soggetto che ha effettuato la Denuncia di Inizio Attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 36

Varianti ai progetti

1. Le varianti al progetto approvato possono essere "essenziali" e "non essenziali".

2. Sono "varianti essenziali" al progetto approvato quelle definite dall'art. 32 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, di un permesso di costruire in variante, sostitutivo o integrativo di quello precedente, con eventualmente l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire, per la parte modificata.

3. Sono "varianti non essenziali" quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 come meglio specificate nell'art. 8 della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36 così come modificata ed integrata.

4. Nei casi previsti dall'art. 22, comma 2, del citato D.P.R. 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dall'art. 16 del presente Regolamento, si deve procedere con la Denuncia di Inizio Attività, secondo le procedure contemplate dall'art. 17 del presente

Regolamento, negli elaborati di progetto dovrà essere evidenziato che trattasi di variante a precedente atto autorizzativo. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire originario, ovvero dei suoi rinnovi o varianti essenziali.

5. La documentazione necessaria per le varianti è la seguente:

- per le varianti di cui al comma 2 precedente, la medesima di cui al precedente art. 11; (per la documentazione che non viene modificata rispetto alla pratica originale, si può fare riferimento a quella presente agli atti);
- per le varianti di cui ai commi 3 e 4 precedenti: elaborati grafici firmati da un tecnico abilitato, nei quali siano evidenziate le varianti richieste; relazione tecnica; dichiarazione del tecnico progettista (o dei tecnici) in cui viene certificato il rispetto di tutte le prescrizioni regolamentari gravanti sull'opera.

6. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Art. 37

Comunicazione di fine lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano presso il protocollo generale del Comune, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal Direttore dei Lavori.

2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo. Per le Denunce di Inizio Attività sarà allegato un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia nonché ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale nelle forme fissate dal comma 7 del D.P.R. 380/2001 come m.i. .

3. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità; l'eventuale diniego al rilascio del certificato, fa venir meno tale presunzione.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.

CAPO II

VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

Art. 38

Competenza ed attribuzioni in capo agli uffici comunali

1. Il personale dello Sportello Unico per l'Edilizia e del Comando di Polizia Municipale, esercita, la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate in titoli abitativi.

2. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, esercita le funzioni attribuite dal Titolo IV del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative o regolamentari in materia edilizia" al dirigente del competente Ufficio.

TITOLO V AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 39

Opere soggette a certificato di agibilità

1. 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.

2. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano avere influito sulle condizioni di cui al comma precedente, non possono essere abitati od usati senza essere dotati del certificato di agibilità.

3. Lo stesso certificato di agibilità è prescritto anche nel caso di cambio della destinazione d'uso del fabbricato o parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

4. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

5. La domanda deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia;

6. La domanda deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione, in originale o copia conforme:

- Dichiarazione di avvenuta presentazione dell'acatastamento restituita dagli uffici catastali competenti con il visto di avvenuta presentazione;
- Dichiarazione sottoscritta congiuntamente dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal Direttore dei Lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle norme vigenti, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista alle norme vigenti;
- Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla parte II, capo II "disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica" del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Certificato del competente ufficio tecnico della regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", redatto secondo le modalità di cui all'articolo 67 del medesimo Testo Unico;
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del DPR 06.06.2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 quando richiesto;
- Autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- Autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (nel caso sia previsto in progetto);
- Relazione Asseverata, redatta da tecnico abilitato, inerente il sistema adottato per il contenimento del consumo energetico.

Art. 40

Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n° 241.

2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo eventuale sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione presentata.

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma due precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è pari a sessanta giorni.

4. Il termine di cui al comma due precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dal ricevimento della 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 di cui al comma due, decorre nuovamente per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità parziale, limitato ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate;
- la domanda individui in maniera dettagliata, anche mediante elaborati grafici, le parti da rendere agibili;
- per le parti da rendere agibili siano disponibili le documentazioni e certificazioni di cui al precedente articolo;
- che sia presentata documentazione relativa all'intero edificio in merito agli elementi di sicurezza, quali il collaudo strutturale;

6. Il documento con il quale il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia il certificato di agibilità, deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi degli atti abilitativi in materia edilizia;
- gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di autorità esterna alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda ed utilizzati per il rilascio del certificato di agibilità;
- la data delle visite effettuate dall'ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità agli atti abilitativi e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciato il certificato.

7. In caso di diniego dell'agibilità, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia deve notificare al richiedente le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 41

Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S. R.D. 1265/34 così come modificato dal DLGS 30.12.1999 n° 507 prevede, per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro settantasette/47 (e 77,47) a euro quattrocentosessantaquattro/81 (e 464,81); le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:

- a e 77,47 sanzione minima- nel solo caso di assenza di certificazione di agibilità, quando al momento della constatazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento, e non siano trascorsi i termini di cui al 2° comma del precedente articolo 40, non vi siano elementi per negarne il rilascio, e il fabbricato possieda tutti i requisiti per conseguire il certificato;

- b1 e 154,94 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
- b2 e 206,58 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
- c e 206,58 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta a gli atti per unità non abitative; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
- c1 e 232,41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
- c2 e 232,41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;
- c3 e 335,70 nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti per unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia;
- d e 309,81 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
- d1 e 387,34 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;
- d2 e 464,81 sanzione massima nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità e di richiesta agli atti in unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia;

2. Gli importi di cui ai punti b, c, d saranno decurtati di e 77,47 nei soli casi in cui al momento della constatazione dell'irregolarità sia presente agli atti idonea istanza tendente ad ottenere la certificazione finale di agibilità.

3. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia alla autorità giudiziaria.

4. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 42

Dichiarazione di inagibilità

1. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie ($S_{\text{minima}} = 28 \text{ m}^2$ per alloggio), o di altezza ($h_{\text{minima}} = 2,70 \text{ m.}$);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPO I

IGIENE

Art. 43

Igiene dell'ambiente

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.
4. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 44

Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio di spessore non inferiore a cm 50. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
3. Qualora i locali abitabili risultino parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.
8. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
9. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 45 Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

2. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente.

3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

4. Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed in particolare la L. 447/95 ed il DPCM 5-12-1997.

5. In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

6. Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

7. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 46 Contenimento del consumo di energia negli edifici

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolamentati dal capo VI (art. 122 e seg.) del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", dal D.M. 27.07.2005 (Ministero Infrastrutture e Trasporti) e dalla Legge della Regione Lazio 08.11.2004, n. 15.

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 3 del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

3. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 17, comma 3 punto e) del citato D.P.R. 6-6-2001, n. 380, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

5. Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione deve essere assicurato fino al 2007 la copertura di 15% del fabbisogno energetico dell'edificio con l'utilizzo di sistemi di contenimento (sistemi passivi) ed un altro 15% del fabbisogno energetico del medesimo edificio mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, fermo restando che il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria deve essere assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

art. 380 1605 l. 296/2006
nel 2008 0,2 kW/unità

Abbrev. AO corr. Dec 25/11

Dal 2008 negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere assicurata la copertura del 30% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio con fonti di energia rinnovabile.

Per tutti gli interventi per la realizzazione di edifici pubblici o di uso pubblico il limite minimo del 30% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio è aumentato fino al 50%, fermo restando il limite del 50% per il fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria.

Per tale finalità dovranno essere realizzate, con soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio, integrate al progetto edilizio ed integrate secondo la migliore esposizione solare, coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzate alla conservazione e solarizzazione, che accolgano ed integrino collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica destinata all'illuminazione delle parti comuni.

Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale immediatamente sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Potranno essere adottate anche soluzioni alternative a quelle in copertura che saranno oggetto di apposita valutazione.

Per la realizzazione dei collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici al volume tecnico di cui all'art. 93 deve essere predisposto un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare una conduttura di mandata e una di ritorno all'impianto solare termico, due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti opportuni cavedi o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.

Una specifica relazione giurata da tecnico abilitato, dovrà essere parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del titolo abilitativo e dovrà certificare che il sistema adottato sia per il tetto captante che per gli impianti ad esso collegati siano idonei a soddisfare il fabbisogno minimo per il risparmio energetico di cui ai precedenti punti.

In sede di rilascio del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere prodotta apposita perizia giurata che certifichi la sussistenza degli impianti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno di cui sopra. La destinazione del volume tecnico collocato sul tetto captante o nel sottotetto verrà verificata in sede di agibilità mediante sopralluogo degli uffici tecnici Comunali oppure mediante la medesima perizia giurata di cui al comma precedente.

Le prescrizioni di cui al primo comma vigono anche nel caso di complessiva ristrutturazione di edifici esistenti. Qualora gli interventi riguardino edifici situati nella zona "A" di P.R.G. vigente deve essere verificata la loro compatibilità con i valori storici, morfologici e tipologici degli edifici.

Le prescrizioni del presente punto entreranno in vigore 180 giorni dopo la data di decorrenza dell'efficacia normativa del Regolamento Edilizio purché non in contrasto con quanto prescritto dal D.lgs. 42/2004 e sempre che siano tecnicamente possibili in relazione alla superficie esterna libera afferente all'edificio.

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni del Capo VI del DPR 380/2001

6. Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.) deve depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

7. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia prima dell'inizio dei lavori, il responsabile dello sportello, fatta salva la sanzione amministrativa prevista dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

8. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione va conservata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia ai fini dei controlli e delle verifiche.

9. La seconda copia della documentazione va restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Certificazione delle opere e collaudo

10. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

11. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Controlli e verifiche

12. Lo Sportello Unico per l'Edilizia procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

13. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

14. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina la sospensione dei lavori.

15. In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge ed applica le sanzioni previste dall'art. 132 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380.

Art. 47

Rifornimento idrico

1) USI CIVILI

1. Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

2. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

3. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti.

4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua;

5. Dovranno essere installati sistemi tecnologici volti al risparmio della risorsa idrica (ess. filtri speciali ai rubinetti).

2) USI INDUSTRIALI

1. Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

2. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

3. Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi del D.Lgs. 11-5-1999, n. 152.

4. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la trivellazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

5. Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle specifiche normative.

3) SISTEMI DI ACCUMULO, RIUTILIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE, DI RISPARMIO IDRICO, PAVIMENTAZIONI, AREE VERDI, SUPERFICI ED AREE LIBERE DEL LOTTO.

In caso di superficie di verde condominiale o di pertinenza superiore a 30 mq, all'interno del lotto edificabile o nell'edificio, localizzato negli ambienti interrati sfruttando spazi non diversamente utilizzabili, dovrà essere realizzato un sistema di accumulo e recupero delle acque piovane per l'irrigazione, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water.

La realizzazione della vasca per l'accumulo dell'acqua deve consentire il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche.

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

E' fatto obbligo di installare nei servizi igienici cassette d'acqua per i water con scarichi differenziati dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua. E' inoltre fatto obbligo di installare rubinetterie dotate di miscelatore aria ed acqua.

I materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze che sono destinate a soddisfare, la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50% della superficie libera del lotto stesso."

Le prescrizioni del presente punto entreranno in vigore 180 giorni dopo la data di approvazione del presente R.E.

Art. 48

Allacciamento alla rete del gas

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw..

Art. 49

Impianti elettrici

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

2. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

3. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

4. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

5. Nella realizzazione degli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo ed a qualsiasi uso adibiti, al fine della riduzione e della prevenzione dell'inquinamento luminoso, si applica il disposto della L.R. 13.04.2000, n. 23 e del regolamento di attuazione n. 8, del 18.04.2005 "Regolamento regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso". Nella progettazione e nell'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna si applicano le procedure previste dall'art. 7 del Regolamento Regionale n. 8/2005.

Art. 50
Ventilazione meccanica

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

2. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

3. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E. il condotto di aerazione, munito di adeguato filtro, può sfociare anche sulle pareti esterne.

4. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

6. In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

CAPO II
TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 51

Eliminazione delle emissioni atmosferiche

1. Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie, con scarico sulla copertura dell'edificio posto a non meno di m 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore, costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

3. Le canne fumarie non possono essere poste lungo i prospetti affacciati su spazi pubblici, se non costituendo una soddisfacente soluzione architettonica.

CAPO III
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 52

**Norme di sicurezza antincendio per gli edifici -
Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco**

1. Nella costruzione di edifici a qualunque destinazione dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio.

2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982 e s.m.i..

Art. 53
Centrali termiche

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

Art. 54
Autorimesse

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

CAPO IV
PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 55
Normativa antisismica

1. Nell'intero territorio Comunale, essendo classificato sismico, devono essere osservate le norme e le prescrizioni di cui alla parte II, capo IV del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

CAPO V
REQUISITI DEI LOCALI

Art. 56
Classificazione dei locali - Definizioni

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

2. I locali si classificano come segue:

1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

- C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).
- 2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:
- A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
- B) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
- C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 57

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
3. Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.
5. Tutti gli ambienti abitativi devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.
6. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).
7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
8. I locali di cui al precedente articolo 56 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.
9. Altezza:
 - a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.
Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.
 - b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.
 - c) Locali di categoria 1/C: altezza secondo le normative specifiche nazionali e regionali.
 - d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari.
 - e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.
Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del presente regolamento, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti (vedere deroga Centro Storico).
10. Dimensioni e dotazioni:
 - a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.
Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.
 - b) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978 e s.m.i..
Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dalla specifica normativa di settore.
 - d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978 e s.m.i..
11. Illuminazione e ventilazione.
 - a) Tutti i locali appartenenti alle categorie 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

- b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre, quanto queste risultano obbligatorie, 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.

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

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve sempre esistere un disimpegno. A detta prescrizione è possibile derogare per interventi da eseguire su immobili preesistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E., le cui modeste dimensioni non permettano la realizzazione del disimpegno.

Art. 58

Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

1) Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 56 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

3) Sottotetti.

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

4) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, ai quali si accede da locali di uso comune. Sono classificati nei seguenti tipi:

a- Chiostrina.

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 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 4,00.

Nelle chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici, in esse non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Le chiostrine devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche.

b- Cortili.

Si intende per cortile lo spazio interno, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 57.

I cortili devono avere una superficie non inferiore a 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del P.R.G. che dei piani attuativi del P.R.G. stesso.

E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

I cortili, ai quali si accede da locali di uso comune, devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche.

Art. 59

Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici e gli impianti pubblici e quelli privati aperti al pubblico debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 118/1971, al Regolamento approvato con D.P.R. 27-7-1996, n. 503 al D.M. 14-6-1989, n. 236, all'art. 82 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate.

Art. 60

Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

1. In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

CAPO VI

EDILIZIA RURALE

Art. 61

Impianti a servizio dell'agricoltura

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

5. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle stalle.

6. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m.. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

7. In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

8. I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.

9. Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.

10. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 62

Letamai e concimaie

1. I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

2. Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

3. I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

4. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

5. Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti del letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

Art. 63

Serre

Nelle zone Agricole "E", come delimitate dal vigente Piano Regolatore Generale, è consentita la realizzazione di serre.

Si definisce Serra, ai fini del presente regolamento, l'ambiente artificiale chiuso nel quale si coltivano piante in particolari condizioni di luce, di temperatura e di umidità.

Gli impianti serricoli vengono suddivisi nelle seguenti tipologie:

- 1) **Impianti Fissi al suolo**, sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo a carattere stabile con opere di fondazione, con opere murarie strettamente necessarie all'istallazione degli impianti e comunque non emergenti da terra per una altezza superiore a cm 50, impianti di riscaldamento da

ritenersi opera a carattere stabile.

- 2) **Impianti Non Fissi al suolo**, sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo, infissa al suolo senza uso di opere di fondazione con copertura in film plastico.

Le serre non costituiscono, ai fini urbanistici, volume.

Disposizioni Tecniche:

- a) La superficie coperta dalle serre non potrà avere una estensione superiore al 50% di quella a disposizione;
- b) L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i m 7.50;
- c) Le pareti verticali dovranno avere un'altezza massima di m 5.00 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
- d) Le serre dovranno rispettare le seguenti distanze:
 - dalle strade, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada;
 - dai confini, in rapporto 1/1 rispetto all'altezza massima al colmo;
 - dai corpi di fabbrica m 10.00;
 - dagli annessi agricoli esistenti sullo stesso fondo non è prevista alcuna distanza;
- e) La chiusura laterale e la copertura degli impianti serricoli di tipo "1" dovrà essere realizzata con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati;
- f) Nel caso di coperture realizzate con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchi.
- g) E' ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20% della superficie delle serre, comunque la superficie coperta non potrà superare la quantità prevista alla lettera "a", l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in m 7.50;
- h) Nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Procedure:

Chiunque intenda procedere alla costruzione od alla regolarizzazione delle serre ai sensi degli art. 5 e 6 della Legge Regionale 12 agosto 1996, n. 34 dovrà acquisire titolo abilitativo con le seguenti procedure:

A) IMPIANTI FISSI AL SUOLO di nuova costruzione;

- Dovrà essere inoltrata, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, apposita richiesta di Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del Testo unico in materia di Edilizia, approvato con D.P.R. 06.06.2001, n. 380 come m.i.;
- La richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:
 - ☐ Certificato catastale;
 - ☐ Relazione Tecnica;
 - ☐ Planimetria catastale;
 - ☐ Planimetria indicante la localizzazione su scala 1: 500;
 - ☐ Grafici indicanti le dimensioni dell'opera in progetto su scala 1:200;
 - ☐ Particolari costruttivi su scala 1:50;
 - ☐ Piano di produttività agricolo;
 - ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti.

B) IMPIANTI NON FISSI AL SUOLO di nuova costruzione;

- Dovrà essere inoltrata, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, apposita comunicazione nella quale dovrà essere specificato quanto segue:
 - ☐ Certificato catastale;
 - ☐ Relazione Tecnica;
 - ☐ Planimetria catastale;

- Planimetria indicante la localizzazione su scala 1: 500;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti.

Contributo di concessione:

- Il contributo di concessione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 come m.i., non è dovuto.

CAPO VII

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 64

Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

2. A tale riguardo, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

4. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

5. Le coperture in tutte le loro componenti costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 65

Decoro degli spazi

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

2. A tal riguardo, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

4. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi e pericolosi.

5. Il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 66 Strade

1. Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.
2. A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:
 - se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
 - se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.
3. Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 78.

Art. 67 Tinteggiature

1. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.
2. Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dallo Sportello Unico per l'Edilizia, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e di quelli attuati tramite Denuncia di Inizio Attività nelle zone per le quali sia vigente il piano del colore.
3. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.
4. Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.
5. Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Art. 68 Elementi aggettanti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.
3. Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.
5. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

Art. 69

Tende mobili

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a denuncia di inizio attività; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

2. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

3. Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

4. La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.

5. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

6. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

7. Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

8. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

9. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

10. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

11. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Art. 70

Tabelle stradali e numeri civici

1. Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

3. Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

4. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

5. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

6. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

7. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

Art. 71

Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

1. Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche

se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

2. Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 72

Antenne radiotelevisive e collettori solari

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

2. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesto apposito Permesso di Costruire e così anche per i collettori solari.

3. I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto dell'atto autorizzativo edilizio.

Art. 73

Parapetti, balaustre, ringhiere

1. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.

5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

6. Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a 1,00 ml.

Art. 74

Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.

4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

CAPO VIII CENTRO STORICO

Art. 75

interventi consentiti prima dell'approvazione dei Piani Esecutivi per il Centro Storico

1. Nell'ambito della Zona A (Centro Storico) del vigente P.R.G. prima dell'approvazione dei piani esecutivi sono ammessi i seguenti interventi:

- a- **Manutenzione Ordinaria**, come definita negli articoli precedenti;
- b- **Manutenzione Straordinaria**, come definita negli articoli precedenti;
- c- **Restauro Conservativo**, come definita negli articoli precedenti;
- d- **Ristrutturazione Edilizia Interna**, come definita negli articoli precedenti;
- e- **Restauro delle facciate**; Indipendentemente dai piani attuativi, l'amministrazione Comunale potrà autorizzare o disporre, con apposita ordinanza, l'attuazione di interventi di restauro e ripristino delle facciate di singoli edifici o serie di edifici contigui. Gli interventi dovranno essere finalizzati al restauro e ripristino di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali. Dovrà essere prevista l'eliminazione di insegne, mostre, ecc., ed adeguamento di ringhiere, cancellate, serrande, vetrine, infissi in contrasto con le caratteristiche tradizionali del centro storico con adeguamento alle prescrizioni contenute punti successivi.

Le colonne montanti per l'allacciamento alle reti di distribuzione dei pubblici servizi dovranno, in conformità alle specifiche normative di settore, essere disposte all'interno degli edifici stessi o in traccia per non deturpare le facciate;

- f- **Arredo urbano**; Potrà non essere concesso il titolo abilitativo, od anche imposta la rimozione per tutti quegli elementi che risultino di eccessiva evidenza, che possono alterare le condizioni di visibilità e di illuminazione o siano costruiti con strutture, materiali e caratteristiche in contrasto con la qualità ambientale e paesaggistica del Centro Storico.

Le insegne, mostre, vetrine, tabelle pubblicitarie, ecc., dovranno essere adeguate alle seguenti caratteristiche:

- Essere disposte in modo da non alterare lo spartito architettonico e la sagoma originaria degli edifici, non sovrapporsi ad elementi decorativi e non coprire o alterare le visuali e le vedute prospettiche delle strade e delle piazze;
- Sono vietate le insegne pubblicitarie realizzate con cassonetti in plastica luminosi e non, tabelloni pubblicitari di qualsiasi natura e materiale ad eccezione di quelli realizzati dal Comune per l'indicazione di località, monumenti, ed altre indicazioni similari di interesse pubblico;

Sono ammesse:

- Insegne illuminate solo se con luce indiretta;
- Ogni insegna potrà essere realizzata solo con lettere singole, in bronzo, rame, ottone e metallo brunito o di altro materiale di valore ambientale, corrispondenti alle caratteristiche dei luoghi;
- Nel caso di aperture ad arco le insegne dovranno seguire la forma dell'arco stesso ed essere contenute entro le verticali delle mostre esterne;
- E' vietata l'apposizione di insegne verticali ed a bandiera;
- Le insegne dovranno essere composte da lettere singole di altezza non superiore a cm 40, con sporgenza massima di cm 15 dalla facciata;
- Possono essere ammesse anche insegne dipinte o scolpite su idoneo materiale a condizione di un confacente ambientamento, decoro e stabilità;
- Le mostre e vetrine sono consentite solo all'interno di vani porte e finestre;
- Potrà essere concesso il titolo abilitativo all'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico con le condizioni da fissare caso per caso ed in conformità a quanto stabilito per detti elementi nel presente regolamento, quando non vi ostino ragioni di ambientamento dei singoli luoghi;

- Potrà non essere concesso il titolo abilitativo all'installazione di targhe professionali e commerciali solo se installate al lato degli ingressi, esse non potranno superare le dimensioni di cm 40*40 ed avere una sporgenza massima di cm 5, né essere luminose;
- g- **Destinazioni d'uso;** Dovrà essere favorito il recupero ad uso, sociale e culturale degli edifici, o parte di essi attualmente destinati ad attività non residenziali. Non è ammessa la riduzione delle superfici attualmente destinate alla residenza.
I locali attualmente destinati a cantine, magazzini, depositi, attività produttive è ammessa, oltre quanto indicato nel precedente capoverso, la trasformazione d'uso in autorimesse private o attività commerciali di vicinato, purché tutto ciò non comporti alterazioni sostanziali alle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici.

2. Potranno essere realizzati nuovi balconi esclusivamente nelle facciate prospicienti all'interno di cortili, e spazi non prospicienti strade pubbliche.

CAPO IX

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 76

Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente ed antisdrucchioloso, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.
2. Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 73.
3. Lungo le strade del centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in pietra, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.
4. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.
5. Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 0,90 ml.
6. E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.
7. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.
8. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela dei beni paesaggistici, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
9. È prescritta la preventiva autorizzazione dell'ente preposto alla tutela dei beni paesaggistici come per legge.
10. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 77

Passi carrai e uscita dalle autorimesse

1. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

2. Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m. 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).

3. Le rampe di autorimesse dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 01.02.1986.

4. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 78

Recinzioni entro il centro edificato

1. Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2,30, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

2. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

3. Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1,00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

4. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai devono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 5,00, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E., per i quali non è possibile soddisfare la precedente prescrizione, si possono installare cancelli elettrici radiocomandati in corrispondenza della recinzione.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

6. Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per i contatori.

Art. 79

Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

1. I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che lo Sportello Unico per l'Edilizia fornirà in sede di rilascio dell'atto abilitativo.

2. Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

Art. 80

Parcheggi

1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

2. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

3. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli.

La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

4. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

6. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

7. I proprietari di immobili, esistenti antecedentemente alla data del 07.04.1989, anche se ubicati in zona agricola, possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

TITOLO VII PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 81 Definizioni

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

2. Rientrano fra questi:

a) P.U.A. di iniziativa pubblica:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione, P.P.E.;
- Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, P.E.E.P.;
- Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi, P.I.P.;
- Piani di Recupero, P.d.R.;

b) P.U.A. di iniziativa privata:

- Piani di Lottizzazione convenzionata, P.L.C.;
- Piani di Recupero, P.d.R.;
- Programmi Integrati P.I.;

Art. 82 Piani di Lottizzazione Convenzionata Autorizzazione a presentare il P. d. L.

1. I proprietari compresi negli ambiti di P.R.G. soggetti ad attuazione mediante Piano di Lottizzazione Convenzionata, ove non invitati dal Comune, richiedono preventivamente allo Sportello Unico per l'Edilizia l'Autorizzazione a presentare il Piano di Lottizzazione.

2. La domanda di autorizzazione a presentare il P.d.L., firmata da tutti i proprietari, dovrà comprendere:

- planimetria catastale con evidenziata l'area e le particelle di intervento;
- stralcio P.R.G. con evidenziata l'area di intervento e stralcio del P.P.A.;
- planimetria aerofotogrammetria in scala 1:2.000 con evidenziata l'area di intervento;
- certificazione attestante la proprietà;

3. Il responsabile del procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali.

4. L'autorizzazione alla presentazione del Piano di Lottizzazione è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia a seguito di apposita delibera di Giunta Comunale.

Art. 83 Piani di Lottizzazione Convenzionata Procedure di approvazione dei P. d. L.

1. Gli elenchi e la qualità della documentazione da presentare come individuata al successivo comma 2, potrà essere variata con Determinazione del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia in base a modifiche normative, della gestione degli impianti e delle infrastrutture o qualora lo consiglino motivi di opportunità per una migliore definizione delle procedure decisionali e di controllo;

2. La proprietà, ottenuta l'autorizzazione a presentare il P.L.C. procede alla presentazione del progetto allo Sportello Unico per l'Edilizia, allegando i seguenti elaborati:

A) ELABORATI DI STATO DI FATTO:

- estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- estratto del P.P.A.;
- estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con definizione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie e destinazione presente;
- stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello unitamente ad almeno due sezioni e profili del terreno eseguite nei punti più rilevanti riportanti le quote altimetriche;
- planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto edificato e/o ambientale, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto contenente: il rilievo delle essenze arboree esistenti; il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti; il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di rispetto e/o protezione e/o servitù; viabilità e toponomastica; eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto degli elettrodotti, gasdotti, o di altro genere;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di cui al precedente punto A), indicante: i lotti edificabili ovvero le unità minime di intervento numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade e della cubatura da edificare all'interno di ogni lotto; le strade e i marciapiedi; le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili; gli spazi di verde pubblico attrezzato; gli spazi di parcheggio; gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU; le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso, ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde, ecc.);
- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.
- assonometria o prospettiva in scala adeguata, estesa ad un più ampio ambito di riferimento;
- planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente: l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc. ...), l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc. ...);
- progetto esecutivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, di depurazione, ecc.); la documentazione di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale concordate con le Aziende erogatrici;
- detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture.
- progetto esecutivo (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico,

piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, plance pubblicitarie ecc—). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare e quant'altro necessario per la valutazione del progetto e la sua conseguente realizzazione;

- computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto: superficie d'intervento; superficie catastale; superficie territoriale St. qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea; superficie fondiaria Sf; superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto; superficie utile Su e/o volume V da realizzare su ciascun lotto o unità minima di intervento, (eventualmente definendo le varie destinazioni d'uso ammesse); superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici; superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche; rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.; superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale; altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare; caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; definizione dell'eventuale attuazione del piano per stralci funzionali con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire;

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA:

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione;
- tutto quanto ritenuto necessario per la comprensione dell'intervento urbanistico.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE (1 COPIA):

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e va redatto secondo lo schema predisposto dall'amministrazione e avente i contenuti di cui al successivo articolo 86.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- Autorizzazione degli enti proprietari delle strade, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade di proprietà di enti diversi dal comune o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B del presente articolo, con il "visto" da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Tutti gli elaborati dalla A) alla D) dovranno essere presentati in n° 6 copie; qualora l'area ricadesse in zona sottoposta al vincolo di cui al D.L.gs. 42/2004, è necessario inoltrare tre copie ulteriori; qualora il piano fosse richiesto in variante al PRG, è richiesta una ulteriore copia.

Tenuto conto della valenza pubblica di un intervento urbanistico, i P.L.C. devono essere progettati in stretto accordo con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 84

Approvazione, richiesta e verifica delle opere di urbanizzazione

1. A seguito dell'esecutività della delibera di approvazione del P.L.C., il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente.

2. Successivamente alla stipula e alla trascrizione della convenzione possono essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese nel piano, la cui esecuzione sarà diretta da Tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale, a spese del titolare del Permesso di Costruire.

3. Eseguite le opere di urbanizzazione, nelle modalità previste in convenzione, possono essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati.

4. I P.L.C., una volta completate tutte le opere di urbanizzazione, sono soggetti a collaudo da parte di tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale, a spese del titolare del Permesso di Costruire. La verifica verrà disposta su richiesta della proprietà a cui andranno allegati i seguenti documenti:

- Dichiarazione congiunta della proprietà, delle ditte esecutrici e del direttore dei lavori che le opere realizzate sono conformi alle normative in vigore e al progetto presentato;
- Asseverazione del direttore dei lavori ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice di procedura penale che le opere sono state realizzate nel rispetto dei progetti ed elaborati depositati agli uffici comunali e secondo la normativa vigente al momento della realizzazione;
- Documentazione fotografica esaustiva completa di tutte le opere durante la loro realizzazione che illustri con particolare dovizia le fasi realizzative dei sottoservizi con elaborato planimetrico che indichi i punti di ripresa;
- Elaborati grafici che illustrino la esatta posizione con quote altimetriche e planimetriche delle opere realizzate;
- Dichiarazione di garanzia sottoscritta dalle ditte esecutrici che copra gli interventi di riparazione, di manutenzione straordinaria e di corretto funzionamento delle opere realizzate per un periodo di anni 10 a partire dalla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione;

Art. 85

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area e di quanto altro previsto nella normativa Regionale.

Art. 86
Proposta di convenzione

1. La proposta di convenzione deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del P.R.G., oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. 6-6-2001, n. 380;
 - c) il termine, non superiore ai 3 (tre) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
 - d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione

Art. 87
Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

Art. 88
Permesso di costruire nella lottizzazione

1. Per la domanda e il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.
2. Il contributo di costruzione di cui all'art. 15 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 è determinato dal congruaglio ai sensi dell'art. 11 della legge 10/77.

Art. 89
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
2. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.
3. Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

Art. 90

Proposta di piano di recupero

1. Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

3. Alla domanda vanno allegati i medesimi elaborati di cui all'art. 83 precedente ed inoltre:

- a) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- b) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- c) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- d) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;

Art. 91

Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P. di R. di iniziativa privata

1. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 90 va presentata al Comune.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del P.R.G.;
- l'inserimento dell'area all'interno della perimetrazione della Zona "A" del P.R.G. per quanto riguarda la delimitazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato.

3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 95 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

4. Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette dispone l'invio del P. di R. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

6. Ottenuti i pareri, il responsabile del procedimento trasmette il P. di R. e la relativa bozza di convenzione corredata dei suddetti pareri, al Consiglio Comunale per l'adozione di competenza.

TITOLO VIII DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 92

Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) **Superficie territoriale (ST)**: Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria;
- 2) **Superficie fondiaria (SF)**: Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, s'intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto;
- 3) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)**: E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alla strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi;
- 4) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)**: E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.L. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;
- 5) **Superficie minima d'intervento (Sm)**: E' rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;
- 6) **Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**: Esprime il volume massimo in mc; costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc./mq);
- 7) **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**: Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF (mc./mq);
- 8) **Indice di utilizzazione territoriale (UT)**: Esprime in metri quadrati la massima superficie lorda (SL) costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha);
- 9) **Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**: Esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);
- 10) **Superficie Lorda (SL)**: La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc...), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.
Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario;
- 11) **Superficie utile abitabile (S.U.A.)**: Si intende la superficie di pavimento misurata a l netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro;
- 12) **Superficie coperta (SC)**: Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, compresi i porticati così come indicato al punto a dell'Art. 9, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline;
- 13) **Rapporto massimo di copertura (Q)**: rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;
- 14) **Distanza tra fabbricati (DF)**: La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici;

- 15) **Distanza dai confini (DC):** La minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrato e i confini del lotto;
- 16) **Distanza dal ciglio stradale (DS):** E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;
- 17) **Ciglio stradale:** E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabile, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di debilitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).
- 18) **Altezza massima degli edifici (H):** L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato sul piano della parete di facciata dal marciapiede perimetrale o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, all'estradosso del solaio di copertura.
Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.
- 19) **Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:** E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.
- 20) **Edificio:** Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi ineditificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

Art. 93

Calcolo della cubatura

1. Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura, tale altezza non potrà essere inferiore a m 3,00.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze degli estradossi delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi seminterrati o interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

~~Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui al comma precedente:~~

a) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile all'intradosso del colmo del tetto non superiore a m 2,20.

Per volume entro le falde del tetto s'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 d'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 lineari incontro tra le due falde del tetto con pendenza non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria s'intendono le soffitte/deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato;

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto e con esse complanari.

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.

Nelle falde del tetto è ammessa la realizzazione di una piccola asola "a Tasca" per il posizionamento degli impianti tecnologici (antenne) e per l'accesso alle falde del tetto stesso per le operazioni di manutenzione.

b) I volumi tecnici, tra i quali vanno considerati i vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

c) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

d) I porticati diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie delle unità immobiliare del piano afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta;

e) I piani pilotis nel caso in cui risultino aperti almeno lungo tre lati.

f) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

g) Lo zoccolo dell'edificio, inteso come superficie coperta per una altezza di cm. 100,00 misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo sono ubicati locali seminterrati con destinazione a garage, autorimessa, cantina e magazzino.

h) Nel caso di copertura dell'edificio in piano, i locali per cabina idrica, stenditoio e lavatoio a condizione che la superficie lorda non superi il 20% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile e che l'altezza sia uguale o inferiore a cm. 250,00, misurata dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio fino all'estradosso della copertura dei suindicati locali.

i) Le scale aperte su due o tre lati, scale di sicurezza, purché l'edificio sia servito da una o più scale chiuse / finestrate (incluse nel calcolo della cubatura) e che ognuna di queste scale serva non più di 350,00 mq di superficie utile abitabile per piano.

j) I balconi e le logge rientranti, aventi una profondità inferiore a cm. 250,00, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di cm. 250,00.

k) Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie non vengono computati:

- la quota parte dello spessore dei muri esterni di tamponamento superiore ai 30 cm. e fino ad un massimo di 50 cm.;
- la quota parte dello spessore dei solai superiore a 20 cm. e fino ad un massimo di 45 cm.;
- il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico perché destinato ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari ed in quanto inferiori all'altezza massima netta interna di cm. 240.

In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).

Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato nelle forme previste dalla L.R. 08.11.2004, n. 15.

Per i termini utilizzati nel presente articolo si rimanda alle definizioni indicate nella nota della Regione Lazio prot. 45/REC DEL 3.12.1999.

Per ulteriore chiarimento, sulla metodologia di calcolo della volumetria, si rimanda all'allegato grafico denominato "SCHEMA DISTANZE E CALCOLO CUBATURE "

Art. 94

Definizioni degli interventi edilizi

1. Per le definizioni degli interventi edilizi si rimanda a quanto stabilito dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 c.m.i..

TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI

Art. 95

Entrata in vigore del regolamento

1. L'efficacia normativa del presente Regolamento Edilizio inizia a decorrere dalla data in cui si è compiuto il termine di affissione, nell'albo del Comune, della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale, previo l'espletamento delle procedure di cui all'art. 71 della L.R. 38/1999.

Art. 96

Norme abrogate

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento.

Art. 97

Sanzioni

1. Per ogni violazione alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dal Regolamento stesso, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dal D.P.R. 6-6-2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" o da altre norme speciali.

SCHEMA DISTANZE E CALCOLO CUBATURE

