

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

**ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
AL PTCP E AL REGOLAMENTO REGIONALE 5/2011**

**COMUNE DI  
CAPRIGLIA IRPINA**

**PROVINCIA DI AVELLINO**



**PROGETTISTA**

PROF. ARCH. ALESSANDRO DAL PIAZ

DOTT. RAFFAELE PICARIELLO

**SINDACO**

NUNZIANTE PICARIELLO

**Responsabile dell'area tecnica**

ARCH. VINCENZO GARGANO

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **TITOLO I**

#### **PRINCIPI E NORME GENERALI**

##### **CAPO 1**

#### **GENERALITÀ**

**art.1 Natura e contenuti del Regolamento urbanistico edilizio comunale**

**art.2 Rapporto con il Piano urbanistico comunale e con i Piani urbanistici attuativi**

**art.3 Efficacia**

##### **CAPO 2**

#### **ORGANI CONSULTIVI**

**art. 4 Commissione Locale per il Paesaggio**

**art. 5 Composizione e nomina della Commissione Locale per il Paesaggio**

**art. 6 Funzionamento della Commissione**

##### **CAPO 3**

#### **SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

**art. 7 Sportello unico per l'edilizia**

##### **TITOLO 2**

#### **DEFINIZIONI**

##### **CAPO 1**

#### **TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

**art.8 - Definizioni**

**art. 9 Indici urbanistici**

**art. 10 Indici edilizi**

##### **CAPO 2**

#### **REQUISITI DI DISTANZA**

**art. 11 Calcolo delle distanze**

**art. 12 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**

**art. 13 Distanze minime tra edifici**

**art. 14 Applicazione degli indici**

##### **CAPO 3**

#### **TIPI DI INTERVENTO**

**art. 15 Categorie d'intervento**

**art. 16 Interventi di manutenzione ordinaria**

**art. 17 Interventi di manutenzione straordinaria**

**art. 18 Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici**

**art. 19 Interventi di restauro**

**art. 20 Interventi di risanamento conservativo**

**art. 21 Interventi di ristrutturazione edilizia**

**art. 22 Interventi di ristrutturazione urbanistica**

- art. 23 Interventi di nuova costruzione**
- art. 24 Interventi di attrezzatura del territorio.**
- art. 25 Interventi diversi o per opere minori**
- art. 26 Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte**
- art. 27 Interventi di demolizione**
- art. 28 Interventi non ultimati**
- art. 29 Interventi per manufatti provvisori**
- art. 30 Interventi urgenti**
- art. 31 Varianti in corso d'opera**
- art. 32 Interventi di variazione della destinazione d'uso**

#### **CAPO 4**

##### **USI DEL TERRITORIO**

- art. 33 Classificazione degli usi**
- art. 34 Dotazioni di parcheggi correlate agli usi**

#### **PARTE SECONDA**

##### **DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI**

###### **TITOLO 3**

###### **SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO**

- art. 35 Generalità**
- art. 36 Rete viaria e relative fasce di rispetto**
- art. 37 Piste ciclabili**
- art. 38 Parcheggi pubblici**
- art. 39 Piazze e percorsi pedonali**
- art. 40 Aree di verde attrezzato**
- art. 41 Arredo degli spazi pubblici**
- art. 42 Dehors**
- art. 43 Insegne, tende aggettanti e mezzi pubblicitari**
- art. 44 Chioschi**

###### **TITOLO 4**

###### **ATTREZZATURE**

- art. 45 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**
- art. 46 Qualità delle attrezzature pubbliche**

###### **TITOLO 5**

###### **SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA**

- art. 47 Spazi scoperti negli edifici esistenti**
- art. 48 Giardini e parchi privati**
- art. 49 Recinzioni urbane ed extraurbane**
- art. 50 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**
- art. 51 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali**
- art. 52 Apposizione di indicatori, targhe e altri apparecchi**
- art. 53 Numero civico degli edifici**

###### **TITOLO 6**

###### **REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

- art. 54 Requisiti di salubrità**
- art. 55 Conformazione delle costruzioni**
- art. 56 Classificazione dei locali**

- art. 57** Caratteristiche dei locali e degli alloggi
- art. 58** Tetti, sottotetti e soppalchi
- art. 59** Sottotetti termici
- art. 60** Piani interrati
- art. 61** Elementi aggettanti
- art. 62** Coperture
- art. 63** Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito

## **TITOLO 7**

### **DISPOSIZIONI VARIE**

- art. 64** Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie
- art. 65** Depositi di materiali su aree scoperte
- art. 66** Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico
- art. 67** Depositi a cielo aperto di rottami e simili
- art. 68** Spazi per raccoglitori RSU e per raccolta differenziata
- art. 69** Recinzione di aree edificabili e cave
- art. 70** Opere cimiteriali

## **PARTE TERZA**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE E PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI**

## **TITOLO 8**

### **ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI**

- art. 71** Rispetto delle esigenze di estetica edilizia
- art. 72** Colore delle facciate
- art. 73** Materiali e finiture
- art. 74** Obblighi di manutenzione

## **NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE**

### **CAPO 1**

#### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- art. 75** Riferimenti legislativi e normativi
- art. 76** Obiettivi

### **CAPO 2**

#### **MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO**

- art. 77** Orientamento degli edifici
- art. 78** Controllo del soleggiamento
- art. 79** Isolamento termico dell'involucro degli edifici di nuova costruzione
- art. 80** Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti
- art. 81** Prestazioni dei serramenti
- art. 82** Prestazione energetica del sistema edificio-impianto
- art. 83** Miglioramento dell'efficienza degli impianti termici
- art. 84** Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza
- art. 85** Miglioramento dell'efficienza degli impianti di illuminazione
- art. 86** Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso
- art. 87** Risparmio energetico, utilizzo di fonti rinnovabili e ricarica auto elettriche
- art. 88** Requisiti relativi alla purezza dell'aria e riduzione effetto gas Radon.
- art. 89** Requisiti relativi all'isolamento acustico
- art. 90** Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità
- art. 91** Requisiti relativi alla eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

- art. 92 Requisiti relativi alla fruibilità**
- art. 93 Requisiti relativi alla sicurezza**
- art. 94 Requisiti relativi alla durata**
- art. 95 Classificazione e modalità di scarico delle acque**
- art. 96 Approvvigionamento e risparmio idrico**
- art. 97 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E.8)**
- art. 98 Controllo del microclima esterno**
- art. 99 Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

### **CAPO 3**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- art. 100 Tutela dall'inquinamento atmosferico**
- art. 101 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico**
- art. 102 Impianti per le lavorazioni insalubri**
- art. 103 Prescrizioni antincendio**

### **CAPO 4**

#### **PROCEDURE SPECIFICHE**

- Art. 104 Interventi e procedure**
- Art. 105 Certificazione energetica degli edifici**

### **CAPO 5**

#### **DIFFUSIONE DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

- art. 106 Fonti rinnovabili per copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria (ACS)**
- art. 107 Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno elettrico**
- art. 108 Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici**
- art. 109 Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali**
- art. 110 Sistemi solari passivi**
- art. 111 Geotermia e raffrescamento solare**

## **PARTE QUARTA**

### **TITOLO 9**

#### **LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA**

##### **CAPO 1**

##### **TITOLI ABILITATIVI**

- art. 112 Attività edilizia libera (AEL)**
- art. 113 Titoli abilitativi**
- art. 114 Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio**
- art. 115 Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività**
- art. 116 Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività**
- art. 117 Opere soggette a Permesso di Costruire (PdC)**
- art. 118 Varianti**
- art. 119 Interventi di demolizione**
- art. 120 Certificato di destinazione urbanistica**
- art. 121 Certificato di agibilità**

##### **CAPO 2**

##### **PROCEDURE**

- art. 122 Nuova istanza di Permesso di Costruire**

**art. 123 Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto**

**art. 124 Verifica della conformità dei progetti**

**art. 125 Lavori di sicurezza**

**art. 126 Lavori di interesse pubblico**

### **CAPO 3**

#### **ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI**

**art. 127 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici e dei punti di collegamento con le reti dei sottoservizi**

**art. 128 Disciplina generale del cantiere di costruzione**

**art. 129 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

**art. 130 Prescrizioni in materia di rumore**

**art. 131 Scavi**

**art. 132 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

**art. 133 Recinzioni provvisorie**

**art. 134 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione**

**art. 135 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni**

**art. 136 Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

**Art. 137 Trasporto dei materiali agli scarichi**

### **TITOLO 10**

#### **LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

##### **CAPO 1**

#### **COMPONENTE STRUTTURALE E COMPONENTE OPERATIVA DEL PUC**

**art. 138 “Piano strutturale” e “piano operativo”**

##### **CAPO 2**

#### **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

**art. 139 Generalità**

**art. 140 Contenuto dei PUA**

**art. 141 Procedimento di formazione dei PUA**

**art. 142 Convenzioni**

##### **CAPO 3**

#### **COMPARTO EDIFICATORIO**

**art. 143 Comparti edificatori**

**art. 144 Attuazione dei comparti edificatori**

### **TITOLO 11**

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

##### **CAPO 1**

#### **DISCIPLINA GENERALE**

**art. 145 Generalità**

##### **CAPO 2**

#### **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**art. 147 Oneri di urbanizzazione**

**art. 148 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione**

##### **CAPO 3**

## **COSTI DI COSTRUZIONE**

**art. 149 Costo di costruzione e determinazione dell'importo**

**art.150 Restituzione del contributo**

**art. 151 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

## **CAPO 4**

### **MONETIZZAZIONE**

**art.152 Monetizzazione degli standard**

**APPENDICE - Schema di convenzione tipo**

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I

#### PRINCIPI E NORME GENERALI

##### CAPO 1

##### GENERALITÀ

#### art.1 Natura e contenuti del Regolamento urbanistico edilizio comunale

1. La pianificazione urbanistica del comune di Capriglia Irpina, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e del relativo Regolamento regionale di attuazione n. 5/2011, si articola in due strumenti, con diversi livelli di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano urbanistico comunale (Puc) e il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC). Insieme a questi strumenti di pianificazione, la Valutazione ambientale strategica (Vas), che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del Puc, si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi e al monitoraggio degli effetti relativi.

2. Il RUEC è lo strumento, valido a tempo indeterminato, che individua le modalità di intervento e le tipologie delle trasformazioni, nonché criteri e modalità per l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti edilizio-urbanistici aventi rilevanza ambientale, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.

In conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, il RUEC specifica i parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.

Il RUEC specifica inoltre i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta dalla Regione Campania (Delib. n. 659/2007).

3. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali nonché alle leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non riportate nel testo, alle disposizioni di legge, statali e regionali, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

4. Il Regolamento urbanistico edilizio, che si compone di un unico testo normativo, si articola nelle seguenti parti:

– la **prima parte** del testo individua obiettivi e competenze del RUEC, definisce parametri e indici, tipi di intervento e usi;

– la **seconda parte** contiene la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di interesse edilizio;

– la **terza parte** definisce i requisiti tecnici e costruttivi e le prestazioni igienico-sanitarie ed energetiche degli edifici;

– la **quarta parte** definisce il quadro delle procedure che regolano i processi urbanistico-edilizi con specifico riferimento ai titoli abilitativi e ai piani urbanistici attuativi, all'attività edilizia, alla trasformazione dello spazio pubblico.

5. In particolare, secondo quanto previsto all'art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16, il Regolamento:

1.1 *“individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani”*;

1.2 *“in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori”*.

6. Il RUEC specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con la Deliberazione 18 aprile 2007, n. 659 *“Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'Art. 28 della legge regionale 16/2004”*.

7. Il RUEC disciplina le attività delegate al comune in materia paesaggistica. Spetta all'Autorità Comunale, attraverso i propri organi tecnici, amministrativi e consultivi, l'esercizio di tale disciplina, secondo i poteri attribuiti ad essa dalle vigenti leggi nazionali e regionali

8. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si richiamano le leggi nazionali e regionali vigenti. Sono fatte salve tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di Capriglia Irpina, purché non in contrasto con quelle del presente RUEC. L'entrata in vigore di nuove norme nazionali o regionali attinenti l'oggetto del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune, comporta che esse debbano intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante e i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva. Devono, altresì, intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni, esplicitamente prevalenti sulle norme locali, che venissero emanate dopo la sua approvazione.

9. In base al comma 3 dell'art. 11 "Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale" del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5 *"Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi"*.

## **art.2 Rapporto con il Piano urbanistico comunale e con i Piani urbanistici attuativi**

1. Il RUEC, in conformità al Piano urbanistico comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto.

2. Per quanto riguarda i Piani urbanistici attuativi, che si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dalla componente programmatico-operativa del Puc, essi trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.

## **art.3 Efficacia**

A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUEC assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio previgente.

## **CAPO 2**

### **ORGANI CONSULTIVI**

#### **art. 4 Commissione Locale per il Paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è un organo consultivo di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 6 del D.Lgs. n. 42/2004.
2. La Commissione Locale per il Paesaggio corrisponde alla precedente Commissione Edilizia Integrata per l'esercizio della subdelega regionale, ai sensi della Legge Regionale 1 settembre 1981, n. 65 e della Legge Regionale 23 febbraio 1982 n. 10, in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali a seguito del D.P.R. n. 616/1977 e ss. mm. e ii.
3. La Commissione Locale per il Paesaggio deve essere composta da soggetti con pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio e disporre di idonee risorse umane e strumentali nonché delle competenze tecnico-scientifiche necessarie a differenziare l'attività di tutela paesaggistica dall'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia ai sensi del comma 6 dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.
4. Alla Commissione Locale per il Paesaggio è attribuito il compito di esprimere parere:
  - in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2, lettere b), d) ed f), del D.P.R. n. 616/1977 e ss. mm. e ii.;
  - in merito ai progetti degli interventi inerenti ad immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004, ai termini dell'articolo 142, ovvero ai termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del medesimo decreto;nonché il compito di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre ad essa per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesaggistici, architettonici e monumentali esistenti in aderenza alle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.
5. Fino all'eventuale approvazione di un Piano del Colore per i tessuti storici, alla Commissione Locale per il Paesaggio è demandato il compito di selezionare e valutare le colorazioni da adottare per gli interventi che incidano sulle facciate degli edifici ricadenti al loro interno prospicienti su spazi pubblici.
6. Non sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi di cui all'Art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e, in particolare, quelli che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

#### **art. 5 Composizione e nomina della Commissione Locale per il Paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da cinque membri esperti di *“beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali”* coerentemente con l'Annesso A – Allegato alla Legge Regionale n. 10 del 23 febbraio 1982. *Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali*, come modificato dall'Art. 49 della L.R. n. 16/2004.
2. I cinque membri esperti di nomina consiliare non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune ed ogni consigliere comunale, all'atto del voto, può indicare un solo nominativo.
3. I membri esperti vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

4. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà essere assunta a seguito dell'approvazione del presente Regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.
5. La Commissione Locale per il Paesaggio si esprime a maggioranza dei presenti fra i cinque esperti, dotati di diritto di voto, con parere motivato, *“in merito alle materie sub-delegate di cui all'Art. 82 comma secondo – lettere B), D) ed F) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali”*.  
Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

#### **art. 6 Funzionamento della Commissione**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce nella sede municipale in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie vengono convocate con un preavviso di almeno 7 giorni dal Responsabile unico in materia di paesaggio.
2. La Commissione può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Responsabile unico in materia di paesaggio lo ritenga necessario o per autoconvocazione.
3. Il Responsabile unico in materia di paesaggio deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma o posta elettronica ai membri della Commissione unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.
4. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Responsabile unico in materia di paesaggio su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.
5. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte dai tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente a quella in cui si svolge la seduta.
6. Le riunioni della Commissione sono valide se è presente la metà più uno dei componenti.
7. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.
8. Il componente della Commissione che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con autore o committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
9. Il componente della Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere in seguito incarichi di qualunque tipo e natura relativi al medesimo progetto.

10. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute o di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenti, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.
11. Il Responsabile unico in materia di paesaggio, sentita la Commissione, anche su motivata richiesta dell'interessato, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Tale professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, né alla discussione di merito e al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
12. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.
13. Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "*Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno .../.../... con parere ...*". Sugli elaborati del progetto dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

### **CAPO 3**

#### **SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

##### **art. 7 Sportello unico per l'edilizia**

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art. 20, comma 8, della Legge n. 59 del 15 marzo 1997 e del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998, in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 41 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello unico per l'edilizia per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Allo Sportello unico per l'edilizia sono affidati i seguenti compiti:
  - a. ricezione delle Denunce (o Segnalazioni Certificate) di Inizio Attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
  - b. acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
  - c. rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia. Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;
  - d. adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
  - e. cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui al punto c.
3. Ai sensi del precedente comma 2, lo Sportello unico per l'edilizia cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, ai fini

dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.

4. Laddove sia necessario ai fini della assunzione delle determinazioni definitive, la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni di altre Amministrazioni o Enti può avvenire in una Conferenza dei Servizi appositamente convocata.
5. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.
6. Lo Sportello unico per l'edilizia è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii.
8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

## **TITOLO 2**

### **DEFINIZIONI**

#### **CAPO 1**

#### **TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

##### **art.8 - Definizioni**

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni.

##### ***Allineamento***

Si definisce allineamento la linea planimetrica su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea planimetrica sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati. In casi particolari, gli strumenti urbanistici comunali possono prescrivere anche un allineamento altimetrico delle fronti dei fabbricati.

##### ***Alloggio***

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

##### ***Altezza della costruzione***

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il con la quota di terreno sistemato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Eventuali parapetti non vanno pertanto considerati ai fini dell'altezza dell'edificio.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura in caso di sottotetto non abitabile o al colmo della copertura in caso di sottotetto abitabile.

##### ***Altezza media dei locali e degli spazi interni***

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.

##### ***Altezza d'uomo***

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.

### ***Ampliamento***

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.

### ***Androne***

Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile o con le scale.

### ***Area di sedime***

Per area di sedime di un edificio si intende la figura piana descritta dall'effettivo attacco al suolo dell'edificio, cioè dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.

### ***Arredo urbano***

Si intendono di arredo urbano quei manufatti orizzontali o verticali, che, intervenendo a modificare lo spazio aperto, ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturarli, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

### ***Balcone***

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto o ringhiera e sostenuto da mensole ovvero con struttura a sbalzo.

### ***Ballatoio***

Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

### ***Classe degli edifici***

Gli edifici possono essere classificati in merito alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93):

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili;
- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili;
- E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili;
- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili;
- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

### ***Chiosco***

Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere, della superficie massima di 16 mq.

### ***Coefficiente di forma F degli edifici***

Rapporto tra la superficie  $S$ , che delimita il volume lordo riscaldato  $V$ , e il medesimo volume lordo  $V$ , a norma dell'art. 3 del D.M. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

### ***Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd***

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

### ***Costruzione***

Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire per dimensioni interne e accessi unità abitativa ovvero unità produttiva o di servizio in qualsivoglia maniera utilizzabile, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

### ***Cucce e recinti per cani***

All'interno di cortili o giardini privati i cani debbono essere tenuti entro recinti delimitati da rete metallica o cancellata avente in ogni punto un'altezza dal piano di calpestio non inferiore al doppio dell'altezza del cane; la superficie del recinto deve misurare almeno mq 25 x l'altezza del cane; in caso di più di un cane, tale superficie deve essere incrementata del 50% per ogni cane in più. Per il ricovero notturno ed il riparo dalle intemperie o dal sole diretto è obbligatoria una piccola costruzione, anche in muratura, con dimensioni planimetriche non superiori a 1,50 mq e altezza non superiore a 1,5 m (al colmo della copertura inclinata); in caso di più animali, la superficie può essere incrementata del 50% per ogni cane in più.

### ***Dehors***

L'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) collocati su suolo pubblico, o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici, che costituiscono e arredano lo spazio, opportunamente delimitato, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti o bevande.

### ***Destinazione d'uso***

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

### ***Depositi di materiali a cielo aperto***

Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

### ***Depositi in area agricola***

Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi o dei prodotti agricoli ecc. È obbligatoria la compiuta e stabile definizione degli elementi perimetrali e di copertura, con esclusione di lamiera, plastiche, masonite e simili materiali precari.

### ***Fronte della costruzione***

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal terreno sistemato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o utilizzabile.

### ***Gazebo***

Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, con una superficie massima di 25 mq e comunque inferiore al 15% della superficie scoperta disponibile e un'altezza massima non superiore a 3,5 m al colmo e a 3 m alla gronda.

### ***Impianti tecnologici***

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti energetici, elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttiva o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

### ***Indice di valutazione***

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/ parti IV, V, VII.

### ***Isolato***

Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, delimitato da strade o da altri spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

### ***Lastrico solare***

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione, delimitata da un cordolo perimetrale di altezza non superiore a 30 cm (ai fini della sicurezza delle operazioni di riparazione è comunque obbligatoria la presenza di un dispositivo di protezione perimetrale).

### ***Loggia***

Per loggia si intende uno spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.

### ***Loggiato***

La copertura del porticato sporgente rispetto alla fronte dell'edificio, delimitata da parapetto o ringhiera, accessibile da parti comuni dell'immobile o da specifiche unità immobiliari.

### ***Lotto***

Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzare) e della relativa area di pertinenza.

### ***Lotto minimo***

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

### ***Manufatti temporanei***

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà (ivi incluse le piscine semplicemente appoggiate sul terreno livellato) e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico ovvero, su suoli di proprietà privata, da

autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa che indichi espressamente il proprio termine temporale di validità.

### ***Passaggio coperto***

Lo spazio aperto alla percorribilità pubblica corrispondente al porticato “fuori fronte” coperto da un loggiato.

### ***Pensilina***

Per pensilina si intende una struttura accessoria in aggetto al di sopra di aperture esterne di un edificio (al piano terra o su un terrazzo o sui balconi dell'ultimo piano) realizzata con materiali durevoli. Essa non può avere una profondità superiore a 1,50 m e una lunghezza superiore di 10 cm per lato alla larghezza di ciascuna apertura da proteggere; è ammissibile anche una pensilina unica ove non ci siano intervalli murari chiusi fra le aperture di lunghezza superiore al doppio della larghezza delle specifiche aperture prossime.

### ***Pergolato***

Per pergolato si intende una struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo) – ivi inclusi i cosiddetti frangisole, purché collocati con intervalli vuoti pari ad almeno 50 cm – priva di chiusure laterali e copertura, costituente il supporto per lo sviluppo di vegetazione rampicante. Essa può occupare, di norma, non più del 50% dello spazio scoperto disponibile. Possono derogare, arrivando a coprire il 100% dello spazio scoperto disponibile, i pergolati coprenti viali di accesso all'edificio e quelli su terrazzi di superficie non superiore a 20 mq.

### ***Pertinenze***

Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne fanno parte si intendono gli spazi aperti o edificati – di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura – comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso della stessa e non suscettibili di utilizzazione né commercializzazione autonoma.

### ***Piani degli edifici***

Si intendono per:

- piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore = piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
- piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni seminterrate di piani il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,40 m rispetto alla quota del terreno circostante;
- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;
- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno circostante. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;

- piano ammezzato: un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestre sotto portico);
  - piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
- Nelle Nta del Puc, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

### ***Piano di campagna***

Per piano di campagna si intende il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato, quando sia più basso del profilo naturale, quale esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

### ***Piano di spiccato***

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

### ***Piscine e vasche di accumulo***

Si intende per piscina una vasca permanente infissa nel suolo e destinata alla balneazione, dotata di impianti di alimentazione e scarico idrici e di igienizzazione dell'acqua. Di dimensioni modeste, comunque non superiori a 10 x 15 m, costituisce attrezzatura delle pertinenze scoperte di un edificio residenziale e, nelle zone urbane del PUC diverse da quelle di interesse storico-culturale, può essere realizzata previa presentazione di una SCIA invece che di un permesso di costruire, indispensabile in casi diversi.

Nelle zone agricole, la realizzazione di vasche di accumulo di acque per irrigazione, non utilizzabili per la balneazione, deve far parte della progettazione complessiva degli interventi ammessi per effetto della approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da Agronomo iscritto all'Albo.

### ***Proiezione della fronte***

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato.

Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

### ***Porticato***

Si definisce porticato uno spazio coperto, con funzione di passaggio, incluso nella fronte dell'edificio e aperto sull'esterno per almeno i 2/3 del suo perimetro, delimitato da pilastri o colonne.

### ***Quota di spiccato***

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale in modo da evitare dannosi deflussi di acque meteoriche verso gli spazi adiacenti, tanto pubblici che privati.

### ***Ricostruzione***

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita.

### ***Sauna***

La costruzione pertinenziale contenente uno o due ambienti attrezzati per la sauna, ubicabile in un giardino o in un cortile o su un terrazzo, delle dimensioni planimetriche massime di 1,5 x 2,5 mq e un'altezza massima di 2,5 m (al colmo della copertura inclinata).

### ***Semifronte della costruzione***

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

### ***Soprelevazione***

L'ampliamento in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.

### ***Soppalco***

È definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato, ferme restando eventuali maggiori limitazioni delle norme specifiche di zona del PUC. Negli edifici dei tessuti storici la realizzazione di soppalchi non può modificare dimensioni e ubicazioni delle aperture nei prospetti.

### ***Spazi interni scoperti***

Si definiscono con questo termine le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- corte aperta: spazio interno, porticato o aperto, circondato da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso e, per la parte restante, solo da recinzioni;
- corte chiusa: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso;
- patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- cortile: spazio interno di un edificio delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale;
- chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- cavedio: spazio interno per la ventilazione di bagni o locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore alla chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

### ***Spazio di cottura***

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

### ***Spazio pubblico***

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

### ***Superfetazione***

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente RUEC, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.

### ***Terrazza***

Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti, parapetti o ringhiere.

### ***Tettoia***

Per tettoia si intende una costruzione di pertinenza al piano terra, addossata ad un fabbricato esistente, ovvero su un terrazzo al livello, costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura verticale di pilastri o brevi tratti murari, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali. Essa non può estendersi planimetricamente per più del 15% dello spazio scoperto disponibile rispettando il limite assoluto di 50 mq e non può superare in altezza l'estradosso del solaio di riferimento (primo piano o copertura). Gli elementi verticali debbono rispettare le norme sulle distanze.

### ***Tipologia***

Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali (distribuzione orizzontale e verticale, collegamenti orizzontali e verticali fra le unità immobiliari, caratterizzazione funzionale dei piani e degli ambienti, rapporti con lo spazio pubblico e con gli spazi pertinenziali).

### ***Unità immobiliare***

È la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata.

### ***Utente virtuale***

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

### ***Veranda***

Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.

## **art. 9 Indici urbanistici**

### ***S.T. Superficie territoriale***

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato.

È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

### ***S.F. Superficie fondiaria***

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte – pavimentate o meno – di pertinenza della costruzione.

### ***Superficie permeabile***

È la superficie non interessata da opere che impediscano la permeabilità dell'acqua piovana nel sottosuolo.

### ***U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.***

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

### ***U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.***

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

### ***I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.***

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

### ***I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.***

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

### ***Indice di permeabilità***

È il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

## **art. 10 Indici edilizi**

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, per “terreno sistemato” s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

### ***S.U. Superficie utile (lorda)***

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra di un fabbricato misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;
- i balconi fino alla sporgenza di ml 1,40;
- la sporgenza superiore a ml 1,40 va computata, precisando che il limite assoluto invalicabile di sporgenza è di ml 2,00;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti o domiciliati nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, le tettoie, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico

necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.

S.U.T. è la superficie utile totale.

### ***S.C. Superficie coperta***

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U) dell'edificio.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori terra.

### ***R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F.***

È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

### ***SUA Superficie utile abitabile***

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

### ***S.D. Superficie disperdente***

È la superficie che delimita verso l'esterno, ovvero verso vani non dotati di impianti di riscaldamento, il volume riscaldato V.

### ***H.F. Altezza delle fronti***

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti :

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato; eventuali parapetti non incidono sulla determinazione dell'altezza dell'edificio;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% – oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta– e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

### ***H.M. Altezza massima del fabbricato***

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio. Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- I volumi tecnici collocati al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- I maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore di 15 cm per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.
- Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3,00 m.
- I pergolati di altezza non superiore a metri 3,00.

–I parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,10.

#### ***N.P. Numero massimo dei piani abitabili***

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40, e il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali.

#### ***V.C. Volume del fabbricato***

Il volume è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze all'estradosso, se i solai sono inclinati.

Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato, ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni, nonché le edificazioni abusive.

#### ***H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA***

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

#### ***Volume lordo riscaldato***

È il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

#### ***V.T. Volumi tecnici***

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione; per il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione; per la protezione da fulmini; per deposito di rifiuti solidi urbani) che non possono – per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi – trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti del presente Regolamento. Non costituiscono volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo. Le installazioni per impianti solari, fotovoltaici o termici, debbono avvenire in aderenza alle strutture della copertura.

## **CAPO 2**

### **REQUISITI DI DISTANZA**

#### **art. 11 Calcolo delle distanze**

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planovolumetrica dell'edificio con tale riferimento. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 14. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di

distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

### **art. 12 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a m 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

### **art. 13 Distanze minime tra edifici**

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di m 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di m 10.

Tra le pareti non finestrate – e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a m 3,00 – è consentita una distanza minima di m 8,00.

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a m 1,40 dal muro dell'edificio.

### **art. 14 Applicazione degli indici**

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.

Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti equivalenze :

1 abitante  $\equiv$  1 stanza  $\equiv$  80 mc (V.C.)  $\equiv$  25 mq (S.U.)

## **CAPO 3**

### **TIPI DI INTERVENTO**

#### **art. 15 Categorie d'intervento**

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono riconducibili alle seguenti categorie :

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasformazione di copertura piana in copertura a tetto;
- demolizione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- attrezzatura del territorio.

Ai fini dell'avvio delle procedure per i relativi titoli abilitativi si utilizzeranno i moduli di cui al decreto del Direttore Generale dell'area di coordinamento regionale per il Governo del territorio n. 17 del 2 aprile 2015, pubblicato sul n. 25 del 20 aprile 2015 del BURC.

#### **art. 16 Interventi di manutenzione ordinaria**

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett.a), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di manutenzione ordinaria*" quelli che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e/o sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e/o rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione delle porte);
- la riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- le opere di riparazione, rinnovamento e/o sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
- la riparazione, sostituzione e posa in opera degli infissi e dei serramenti, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture o delle murature non portanti e delle coperture;
- la riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché vengano conservate le posizioni e le caratteristiche dimensionali e le tinte esistenti;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- lo spostamento di pareti mobili;
- gli 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;
- la applicazione di zanzariere o tende da sole;
- la manutenzione del verde privato esistente;
- la riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili).

2. Per gli edifici industriali, oltre a quelli che incidono sull'edificio e sugli spazi aperti attraverso l'esecuzione delle opere indicate in precedenza, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione, ed in particolare:
  - la realizzazione di strutture porta tubi e passerelle in metallo o conglomerato armato e per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni, ovvero quella di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti; attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
  - le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.
3. Per gli spazi aperti sono opere di manutenzione ordinaria:
  - la riparazione e/o sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario) senza che ciò comporti la creazione di nuovi manufatti o modifichi elementi o parti significative dello spazio aperto;
  - la riparazione e/o sostituzione di accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione senza che ne venga modificato l'aspetto e la riparazione di manufatti ed attrezzature quali pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, cartelloni e contenitori di rifiuti;
  - la tinteggiatura, riparazione e/o sostituzione di recinzioni, parapetti e muretti senza modificarne forma, posizione, dimensione e aperture;
  - la riparazione e/o sostituzione di parti delle pavimentazioni esterne e sistemazione delle superfici di terra senza modificare la modalità di posa, il modellamento e la superficie permeabile;
  - la pulitura e riparazione delle parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque superficiali, delle opere di sistemazione idraulica in alveo nonché di opere di consolidamento delle scarpate e dei terreni in pendio, senza modificare la forma, i materiali e il funzionamento dello spazio aperto;
  - il taglio dei tappeti erbosi, la potatura e/o reintegrazione delle specie arboree ed arbustive, la rimozione di singoli esemplari morti con sostituzione di esemplari della stessa specie senza modificazione della forma e del funzionamento dello spazio aperto;
  - la riparazione o il rinnovo delle coperture degli impianti di serra esistenti.
4. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative (art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dalla legge 73/2010), avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
5. Il proprietario dell'immobile, o avente titolo, deve presentare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione di inizio lavori (CIL), descrivendo analiticamente la tipologia e la consistenza dell'intervento e, nel caso, allegando un'opportuna documentazione fotografica dello stato di fatto dell'esterno dell'immobile. In caso di interventi su impianti di cui certificare la rispondenza alla normativa di settore deve essere specificata anche la ditta incaricata. Restano fermi l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.
6. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
7. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono

soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

#### **art. 17 Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento o la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici.

2. Per gli edifici destinati ad attività industriali e artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate;
- la realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della Legge n. 650 del 24 dicembre 1979.

3. Per gli spazi aperti sono interventi di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- la realizzazione o il rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- la realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate, senza variare le quote originarie e secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici – ivi incluso questo regolamento – per le singole zone;
- il rifacimento di pavimentazioni esterne, la realizzazione o il rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compresa la realizzazione di scale o botole interne;
- il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio né la superficie permeabile;
- l'installazione e/o modifica di elementi, attrezzature e opere di arredo, quali panche, vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti;
- la realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari, artigianali;
- la realizzazione di pergolati, gazebo e grillages;
- la realizzazione o modifica di impianti vegetazionali, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree senza diminuzione della superficie permeabile.

4. La destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della Legge 122/89, purché conseguibile senza incremento alcuno di superficie utile o volume del fabbricato, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza o delle posizioni delle scale, della pendenza o dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempreché non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere interne di manutenzione straordinaria su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono eseguibili liberamente previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori (CIL);
- le opere esterne di manutenzione straordinaria che non modifichino lo stato dei luoghi sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia);
- le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza.

8. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza) :

- a) Dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
- b) Atti di nomina del progettista; del direttore dei lavori; dell'impresa esecutrice;
- c) Dettagliata relazione tecnica asseverata, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche da adottare e della conformità degli interventi da eseguire, rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- d) Elaborati grafici di rilievo e di progetto, ai sensi del presente regolamento;
- e) Documentazione fotografica a colori con opportuna didascalia fascicolata e timbrata;
- f) Relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare, ove richiesta (opere in area da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria; parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici; interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art. 2 comma 1 legge regionale n°19/01);
- g) Autorizzazione-Nulla Osta rilasciata dalle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo per i:
  - Beni sottoposti ai vincoli del D.L.vo n°42 del 22.1.04;
  - Rischio Frane;
  - Rischio Inondazione;
  - Rispetto Fasce Fluviali;
  - Rischio Idrogeologico;
  - Rispetto Stradale;
  - Parere Vigili del Fuoco;
  - Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- h) Ricevuta attestante il pagamento dei diritti di segreteria;
- i) Ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;

l) Adempimenti di cui al D.L.vo n° 276 del 10.9.03 (Legge Biagi);

- Dichiarazione dell'organico medio annuo;
- Dichiarazione relativa al contratto stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più significative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- Certificato unico di regolarità contributiva D.U.R.C. in originale, di data non anteriore a mesi tre;

m) Dichiarazione circa "il quantitativo presunto di materiale da smaltire ed i relativi codici CER o in alternativa il contratto con impresa specializzata, restando obbligato, al termine dei lavori, a presentare copia di tutti i formulari di avvenuto smaltimento dei rifiuti prodotti durante i lavori" e di essere consapevole che in caso contrario potrà essere elevata sanzione secondo lo schema di cui all'art.69 del "Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani ed assimilati e per la pulizia del territorio" (Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 22.4.2013).

9. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il RUP emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

#### **art. 18 Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici**

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.n. 765/67 o della L.n. 122/89 e ss.mm.ii., locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili né dotati di accesso dall'esterno, cortili, androni, porticati e giardini di uso condominiale o pubblico.

2. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze ad esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, nonché l'apposizione di insegne commerciali o targhe professionali (queste ultime se di dimensioni che superino l'altezza di 30 cm o la lunghezza di 50 cm), costituiscono manutenzione straordinaria e sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

3. L'area indicata come di pertinenza nei progetti di costruzioni assentite non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire.

4. Le aree libere dalla costruzione devono essere mantenute in terra nuda o inerbita; eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo drenante, per una superficie complessiva non superiore al 40%. Percentuali minori potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori ambientali e di incremento del verde.

#### **art. 19 Interventi di restauro**

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

– alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle superfetazioni o di eventuali aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, e il consolidamento di elementi costitutivi nonché l'inserimento compatibile di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai

caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare comunque alterate la forma e i caratteri distributivi;

– alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

– alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

2. Gli interventi di restauro sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) qualora non comportino modifiche di destinazione d'uso e a permesso di costruire in caso diverso.

3. La Segnalazione certificata di inizio attività o la domanda di permesso di costruire devono essere corredate dai documenti di cui all'art. 17 comma 8.

4. La domanda di permesso di costruire, oltre a tutti gli elaborati e documenti di cui al precedente comma, dovrà compiutamente indicare le destinazioni di progetto di ogni ambiente, documentandone la compatibilità urbanistica con il contesto e quella architettonico-tipologica con i valori storico-culturali del manufatto.

## **art. 20 Interventi di risanamento conservativo**

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 18, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:

– devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e/o la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;

– non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la sagoma né la destinazione d'uso, modificando la forma e la distribuzione solo nei limiti consentiti.

Quando consentito dalle NTA del PUC gli interventi di risanamento conservativo possono prevedere calibrate modifiche alle quote dei solai per ottenerne l'allineamento.

2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

3. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza) dai documenti di cui all'art. 17 comma 8.

4. La domanda di permesso di costruire, oltre a tutti gli elaborati e documenti di cui al precedente comma, dovrà compiutamente indicare le destinazioni di progetto di ogni ambiente, documentandone la compatibilità urbanistica con il contesto e quella architettonico-tipologica con i valori storico-culturali del manufatto.

## **art. 21 Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con

riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume.

3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.

4. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire qualora conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari o modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi nei tessuti di interesse storico-culturale, mutamenti della destinazione d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie, sagoma, numero delle unità immobiliari dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

5. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia" si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:

#### a. ricostruzione fedele

La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "*com'era dov'era*", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, come di seguito definita, senza aumento di volume e senza variazione di destinazione d'uso (salvo che la nuova destinazione sia conforme a quella della zona omogenea di riferimento), quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente, ovvero nell'ambito del lotto di proprietà nel caso di dimostrata necessità di traslazione dell'edificio al di fuori di zone soggette a vincolo (ambientale, idrogeologico, geologico, distanze dai confini etc.) ed all'interno di aree aventi medesima destinazione urbanistica. È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

#### b. ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono sia un diverso posizionamento nel lotto che un eventuale incremento degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

È consentito variare numero e superficie delle unità funzionali e il frazionamento in più unità di un'unità funzionale preesistente, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dal RUEC.

È consentita anche la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti accessori (a parità di SUA) con accorpamento degli stessi all'edificio principale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dei limiti di altezza delle diverse zone omogenee. Devono, in ogni caso, essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di riqualificazione edilizia ed ambientale.

6. La Scia deve essere corredata dai documenti di cui all'art. 17 comma 8, mentre la domanda di permesso di costruire, corredata da tutti gli elaborati e documenti previsti dalla Scia, dovrà compiutamente indicare le destinazioni di progetto di ogni ambiente, documentandone la compatibilità urbanistica con il contesto e quella architettonico-tipologica con i valori storico-culturali del manufatto.

### **art. 22 Interventi di ristrutturazione urbanistica**

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "*interventi di ristrutturazione urbanistica*" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale tipologia di intervento è subordinata all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo.

### **art. 23 Interventi di nuova costruzione**

1. Gli interventi di nuova costruzione, in coerenza con il DPR 380/2001 e ss.mm.ii., sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
- le sopraelevazioni e gli ampliamenti anche parziali;
- la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m 1,20;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio rice-trasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo non edificato;
- la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole;
- la impermeabilizzazione di suolo agricolo o incolto o in assetto naturale per una superficie maggiore di 25 mq.

2. L'intervento di sostituzione di copertura piana con copertura a tetto a falde inclinate persegue obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,30 ml;
- incremento di altezza massima al colmo = 1,60 ml;
- pendenza massima = 35% ;
- obbligo di tetto a due falde o a padiglione per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;
- è consentita l'apertura di lucernari nel limite di 1/20 della superficie calpestabile.

3. Sono altresì da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

4. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire oneroso e, se ricadenti in aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a preventiva autorizzazione paesaggistica.

5. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:

- copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;
- copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA, qualora esista;
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di esso con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
- planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del PUC e dei regolamenti;
- progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
  - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
  - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

6. In particolare per la realizzazione negli Ambiti agricoli di residenze rurali e/o di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, così come prescritto dal presente RUEC e dalle NTA del PUC, il progetto deve essere accompagnato da un piano aziendale di sviluppo asseverato da un agronomo iscritto all'Albo che ne documenti la necessità e deve comprendere elaborati grafici che dimostrino che il manufatto è compatibile con il paesaggio e l'ambiente in cui si colloca, che è stato progettato in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e le alterazioni del sito (movimenti di terra, abbattimenti di alberi ...) e che è stato previsto l'uso di materiali coerenti con il contesto in cui il manufatto si inserisce.

#### **art. 24 Interventi di attrezzatura del territorio.**

Comprendono gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e la Telecom, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77.

### **art. 25 Interventi diversi o per opere minori**

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla realizzazione di:

- elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili di superficie non superiore a mq 16,00 e altri arredi urbani.

2. Gli interventi privati diversi o per opere minori sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

3. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

### **art. 26 Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte**

1. Sono definiti come relativi ad aree pertinenziali scoperte gli interventi in zone del PUC diverse dalle zone E volti alla formazione di cortili e/o giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

2. Tali interventi devono:

- essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative specie, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- non prevedere pavimentazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
  - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.

3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.

4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguire con provvedimento formale espresso, previo parere obbligatorio del Corpo Forestale dello Stato (art. 7 della legge n. 10/2013).

5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

### **art. 27 Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.

### **art. 28 Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

### **art. 29 Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa, accompagnata da una polizza fidejussoria a garanzia della rimozione.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole smontabilità ed asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti mobili destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, disciplinati con specifica regolamentazione nell'ambito del SIAD, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

### **art. 30 Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità possono essere eseguiti senza alcun preventivo atto di assenso, ma sotto la responsabilità personale del committente e del tecnico incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 5 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

### **art. 31 Varianti in corso d'opera**

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

### **art. 32 Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Nelle more di una legge regionale che adegui specificandole le normative regionali ai principi di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'intero immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale fra le seguenti cinque: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

2. Il passaggio dall'una all'altra delle cinque categorie funzionali richiede comunque il rilascio di un permesso di costruire e può comportare la verifica degli standard urbanistici in relazione all'incidenza dei diversi usi.

3. La assegnazione di un intero immobile o di una unità immobiliare ad una categoria funzionale è determinata dalla destinazione prevalente in termini di superficie utile. Pertanto la utilizzazione di alcune unità immobiliari, ad esempio, come uffici privati o negozi non pregiudica la assegnazione di un edificio, ad esempio, alla categoria residenziale se la superficie utile complessiva di uffici e negozi risulta inferiore nell'edificio a quella complessiva degli alloggi (ripartendosi in proporzione anche le relative quote di spazi comuni). Di conseguenza la verifica degli standard urbanistici risulta necessaria quando la variazione della destinazione funzionale di una o più unità immobiliari modifichi la prevalenza di destinazione funzionale della superficie utile e quindi comporti l'assegnazione dell'intero immobile ad una diversa categoria funzionale.

4. Il mutamento di specifica destinazione di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da negozio di abbigliamento a pubblico esercizio) è assentibile con SCIA anche quando comporti l'esecuzione di interventi di opere edilizie.

5. Il mutamento di specifica destinazione di un intero edificio all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da attività artigianale/industriale a direzionale) è assentibile con SCIA quando comporti l'esecuzione di interventi di manutenzione o risanamento conservativo, con

permesso di costruire in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.

6. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC.

## **CAPO 4**

### **USI DEL TERRITORIO**

#### **art. 33 Classificazione degli usi**

1. Il presente articolo definisce, attraverso una specifica classificazione, le destinazioni d'uso esistenti e di progetto per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento al fine di specificare le destinazioni ammissibili nei diversi Ambiti individuati nel PUC. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.

2. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:

##### *I. usi abitativi di tipo urbano*

I.1 - residenze;

I.2 - residenze speciali (case albergo, conventi, comunità, centri anziani, centri di recupero etc.).

##### *II. usi industriali e artigianali*

II.1 - produzione industriale e artigianale di beni;

II.2 - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci, rimessaggio e/o manutenzione dei veicoli di trasporto);

II.3 - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.

##### *III. attività terziarie (economiche e amministrative)*

III.1 - attività direzionali, studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;

III.2 - centri sociali;

III.3 - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili;

III.4 - strutture private di tipo medico (cliniche, centri polidiagnostici, centri di riabilitazione e simili).

##### *IV. attività commerciali e artigianato di servizio*

IV.1 - commercio in esercizi G1E e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 5.000 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;

IV.2 - commercio in esercizi G1A/M (con superficie di vendita superiore a 2.500 fino a 5.000 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;

IV.3 - commercio in esercizi MA/M e ME (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 2.500 mq);

IV.4 - commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);

IV.5 - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;

IV.6 - laboratori di artigianato alimentare;

IV.7 - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

IV.8 - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.

##### *V. attività ricettive e ristorative*

V.1 - alberghi, pensioni, locande, ostelli;

V.2 - accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sosta caravan);

V.3 - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).

*VI. attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)*

VI.1 - attrezzature per spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).

*VII. Attrezzature pubbliche*

VII.1 - sedi di attrezzature pubbliche di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;

VII.2 - sedi di attrezzature pubbliche di livello sovralocale: scolastiche superiori, socio-sanitarie, amministrative;

VII.3 - verde pubblico ed impianti sportivi;

VII.4 - parcheggi pubblici;

*VIII. usi rurali*

VIII.1 - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;

VIII.2 - attività agrituristiche e di turismo rurale.

#### **art. 34 Dotazioni di parcheggi correlate agli usi**

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo, in relazione agli usi previsti dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).

2. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di cui al comma 4 – prescritte in tutti gli ambiti del PUC tranne che nei tessuti insediativi di interesse storico-culturale – si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, e comunque distante non più di 100 m dall'edificio.

3. Negli interventi diretti di nuova costruzione – ove ammessi dalle norme del PUC – le dotazioni di parcheggi di cui al comma 4, se esterne all'area di sedime, vanno obbligatoriamente realizzate nel sottosuolo, anche su più livelli interrati, salvo comprovata impossibilità oggettiva da dimostrare con specifica relazione tecnica. La vegetazione preesistente deve essere sostituita a intervento completato con alberi e arbusti di specie analoga in numero pari ai preesistenti garantendone, sia con lo spessore di terreno al di sopra delle strutture che con idonea cura nel tempo, l'attecchimento e la persistenza. Il permesso di costruire specificherà le sanzioni in caso di inadempienza.

4. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sono determinate come segue in relazione agli usi previsti:

*1. usi abitativi di tipo urbano*

- 40% Su e comunque non meno di due posti auto per unità immobiliare;

*2. usi industriali e artigianali*

- 20% Su e comunque in modo tale da garantire lo svolgimento delle attività di manovra e sosta dei mezzi pesanti all'interno dell'area di pertinenza;

*3. attività terziarie (economiche e amministrative)*

- 40% Su;

*4. attività commerciali e artigianato di servizio alla persona*

secondo la normativa vigente di settore;

*5. attività ricettive*

- per alberghi e pensioni: 1 posto auto/2 posti letto;

6. *attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)*  
- 1 posto auto/5 utenti.

## **PARTE SECONDA**

### **DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI**

#### **TITOLO 3**

#### **SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO**

##### **art. 35 Generalità**

1. Le norme riferite alla manutenzione, trasformazione, progettazione e realizzazione dello spazio aperto pubblico e d'uso pubblico interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni del Piano urbanistico comunale, in particolare in riferimento a:

- strade e relative fasce di rispetto;
- piste ciclabili;
- parcheggi;
- piazze e percorsi pedonali;
- aree di verde attrezzato;
- arredo urbano;
- dehors.

Tali attività sono soggette a tutela e controllo da parte degli Uffici comunali e della Polizia locale.

2. Destinatari della norma sono sia il soggetto pubblico, quando opera direttamente, sia il soggetto privato, quando realizza spazi aperti pubblici o di uso pubblico o dehors.

##### **art. 36 Rete viaria e relative fasce di rispetto**

1. Nelle tavole di analisi e di progetto del PUC è indicata la rete viaria esistente.

2. Per i diversi tipi di strade, nel RUEC sono individuate le prestazioni da raggiungere al fine di migliorare le relazioni che ciascun tipo di strada ha con il contesto circostante e di eliminare o mitigare eventuali problemi di compatibilità.

3. Gli elementi che costituiscono e caratterizzano le strade sono:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma;...);
- intersezioni;
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti da materiali naturali (scarpate, fossi, filari arborei e siepi antirumore) e artificiali (barriere antirumore, spartitraffico e paracarri, paletti);
- arredi urbani.

4. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.

5. Le fasce di rispetto stradali extraurbane, profonde da 30 a 10 m a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti *in situ* esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; nelle zone E del PUC, previa demolizione del volume esistente in fascia di rispetto, è ammessa la ricostruzione di un egual volume con eguali superfici utili nell'ambito del medesimo lotto al di fuori della fascia di rispetto osservando limiti e parametri di altezza e distanze vigenti nella specifica zona agricola del PUC.

Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

6. Negli interventi di riqualificazione delle strade extraurbane esistenti, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di idonee specie vegetali, anche arboree in condizioni di sicurezza, possibilmente autoctone.

7. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:

- impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
- utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
- prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

### **art. 37 Piste ciclabili**

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette.

2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

3. Per le eventuali piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.

4. Per le piste ciclabili in area extraurbana, anche allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:

- garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
- essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con siepi o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
- individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
- prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.

5. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

### **art. 38 Parcheggi pubblici**

1. Si considerano aree di parcheggio pubblico le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti; tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano.
3. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio) è di 30 mq.
4. Per i parcheggi a raso, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
5. Per i parcheggi interrati, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, area per il gioco, area per il mercato etc.).
6. Gli spazi esterni destinati a parcheggi debbono essere sistemati con pavimentazioni semipermeabili o drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5.
7. Nei parcheggi in elevazione si deve controllare l'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione (naturale o artificiale) rispetto agli edifici contermini, in modo da limitare le immissioni sonore in corrispondenza di questi ultimi ed evitare che i fumi di scarico siano convogliati e diretti verso altri edifici.
8. Quando il regime d'uso temporale sia o si preveda fortemente discontinuo, occorre valutare la possibilità di consentire lo svolgimento di attività diverse (per esempio il gioco, lo sport, il commercio temporaneo).
9. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

### **art. 39 Piazze e percorsi pedonali**

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
2. Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, l'utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.
3. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. I percorsi pedonali, vicini o interni ad aree di verde attrezzato, possono essere sistemati con pavimentazioni semipermeabili o drenanti.

5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,50.
6. I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con incremento dei livelli locali di illuminazione serale, per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
8. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare e mantenere i marciapiedi insistenti su spazi pubblici comunali inseriti in ambiti urbani già edificati. In caso di spazi privati da cedere gratuitamente al Comune in attuazione di atti convenzionali ovvero di spazi privati gravati da servitù di passaggio pubblico i proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.
9. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio con un dislivello superiore a ml 0,25. Il dislivello deve risultare comunque segnalato o visibile per diversità di materiali, apposizione di striscia antisdrucchiolo o simili.

#### **art. 40 Aree di verde attrezzato**

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche (infrastruttura verde) e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva.
3. Le componenti principali delle aree verdi sono:
  - aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole ecc.);
  - elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli ecc.);
  - bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
  - aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, lastricato, sintetici);
  - aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
  - piste pedonali e ciclabili;
  - elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte ecc.);
  - aree per cani.
4. Le aree verdi attrezzate possono ospitare piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
5. All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di chioschi smontabili (Su < 16 mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

#### **art. 41 Arredo degli spazi pubblici**

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie o visive.

#### **art. 42 Dehors**

Sono gli insiemi degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) collocati su suolo pubblico, o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici, che costituiscono e arredano lo spazio, opportunamente delimitato, per il ristoro all'aperto, annessi ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti o bevande.

In qualunque zona della città è possibile installare dehors costituiti dai seguenti elementi:

*ombrellone* come copertura, *elementi di delimitazione* prevalentemente trasparenti e facilmente rimovibili, dell'altezza non superiore a m 1,65, *pedana modulare*, facilmente smontabile, solo in caso di forte dislivello della pavimentazione, *fioriere e stufe*, *sedie e tavolini*, e un *tavolo di servizio*, il tutto nel rispetto delle norme del Codice della Strada. Il dehors può essere anche modulare, purchè la sua lunghezza massima non sia superiore a quella del prospetto del pubblico esercizio di riferimento.

È assolutamente vietata l'installazione di dehors sul prospetto di edifici vincolati e sul sagrato degli edifici di culto.

#### **art. 43 Insegne, tende aggettanti e mezzi pubblicitari**

1. La collocazione di insegne, tende aggettanti, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.

2. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm (nei tessuti edilizi storici è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun aggetto dal filo del fabbricato); esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente comma va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero, previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

3. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a m 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegna è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

4. L'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentito nelle strade o piazze con marciapiede; l'aggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede; il punto più basso di tende, appendici e/o meccanismi relativi non può trovarsi a quota inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

#### **art. 44 Chioschi**

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio della superficie massima di 16 mq devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada.

2. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

## **TITOLO 4 ATTREZZATURE**

### **art. 45 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

1. Il RUEC detta le norme relative alla progettazione e realizzazione delle attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale.

2. Il PUC nelle tavole di progetto e nelle norme tecniche di attuazione definisce all'interno degli Ambiti ricadenti nel Sistema insediativo le quantità di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e, tra i diversi tipi di attrezzature, individua quelle ammissibili nonché quelle da realizzare nel successivo quinquennio di attuazione.

3. Tra le attrezzature pubbliche si considerano: scuole, sedi per attività culturali e sociali, attrezzature socio-sanitarie, sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile, spazi per il culto, centri e impianti sportivi, aree di verde attrezzato, parcheggi pubblici etc.

4. Destinatari della norma sono i soggetti attuatori e/o gestori di attrezzature pubbliche che si atterranno alle norme che seguono per la progettazione degli interventi di manutenzione, trasformazione e nuova realizzazione delle attrezzature.

### **art. 46 Qualità delle attrezzature pubbliche**

1. Considerando che le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono elementi fondamentali nella definizione della qualità urbana, gli interventi edilizi e di sistemazione degli spazi aperti, sia di nuova costruzione e nuovo impianto, sia di ristrutturazione o ampliamento, devono contribuire al miglioramento complessivo della qualità dell'ambito in cui le attrezzature si inseriscono. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno.

2. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione.

3. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, occorre preferire soluzioni che permettano l'introspezione visiva.

4. Le attrezzature devono essere collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del trasporto collettivo, dotate di un adeguato numero di parcheggi.

5. Per gli edifici valgono i requisiti e le prestazioni disciplinati dal presente Regolamento (Parte Terza e Quarta).

6. Nel corso della giornata deve essere favorita l'integrazione delle diverse destinazioni per aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto. Oltre agli usi principali attribuiti all'area, devono essere considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di

quella fondamentale e vanno pertanto studiate le connessioni con gli spazi accessori e di servizio che le ospitano.

7. Le attività possono essere svolte e gli interventi edilizi realizzati, oltre che dall'Amministrazione comunale e da altri enti pubblici, anche da privati, sulla base di una apposita convenzione stipulata con il Comune. La convenzione è finalizzata a garantire in modo essenziale l'uso collettivo e l'interesse pubblico delle attrezzature e dei servizi in esse erogati.

## **TITOLO 5**

### **SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA**

#### **art. 47 Spazi scoperti negli edifici esistenti**

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di ml 1,60.
2. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo da garantire il rispetto della norma di cui all'art. 26 del presente Regolamento.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali.

#### **art. 48 Giardini e parchi privati**

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.
2. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, comunque operando nel rispetto delle norme del PUC, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla successiva messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.
3. Le trasformazioni edilizie o urbanizzative devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.
4. Qualunque abbattimento o sostituzione di alberi di alto o medio fusto deve essere autorizzato in modo formale dal Comune, previo parere obbligatorio del Corpo Forestale dello Stato.

#### **art. 49 Recinzioni urbane ed extraurbane**

1. Le aree non edificate fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.
3. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni (dell'altezza massima complessiva di m 1,60) solamente se realizzate in siepe viva o eventualmente muretti a secco in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata; fanno eccezione le spalle per i cancelli degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.

4. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse (dell'altezza massima complessiva di m 2,00, con una base in muratura alta fino a 80 cm e una ringhiera metallica a maglie larghe alta fino a 1,20 m) contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante.

5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:

- a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.
- b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

#### **art. 50 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

3. È concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- la larghezza media del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 2,40 né superiore a ml 4,00;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 5 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 ml e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1,50 ml;
- la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a ml 10 misurata fra gli stipiti più vicini; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 ml;
- tratti in piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 3,50 ml, per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.

5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

#### **art. 51 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali**

1. Ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 e ss.mm.ii. e della Legge regionale 19/2001, nel territorio urbano è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la

condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso.

2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della protezione della falda acquifera.

3. Ai fini della tutela dei valori storico-culturali e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio è vietata la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo negli ambiti di interesse storico-culturale e documentario (zone A). Negli altri ambiti la realizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto deve avvenire nel rispetto delle norme del PUC in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno (in ogni caso non inferiore nelle zone B della componente operativa del PUC a 3,00 m in presenza di alberi o a 1,00 m in presenza di soli arbusti) come l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesaggistico sono proposti con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari e accettati dai competenti uffici comunali con l'eventuale supporto tecnico-scientifico di adeguate consulenze specialistiche.

4. È facoltà dell'Amministrazione decidere in sede di abilitazione agli interventi che il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, venga ceduto al Comune per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune.

5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive.

## **art. 52 Apposizione di indicatori, targhe e altri apparecchi**

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni: le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; i cartelli per segnalazioni stradali; le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per eventuali servizi di trasporto pubblico filoviari; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili; gli orologi elettrici; i sostegni per i fili conduttori elettrici; gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; le targhe, gli apparecchi ed i contenitori di impianti relativi ai pubblici servizi; i quadri per la pubblica affissione.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o aziende installatori.

7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### **art. 53 Numero civico degli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale – a seguito di domanda presentata su apposito modello fornito dagli uffici comunali, conforme al prototipo predisposto dall'ISTAT – assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

4. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

### **TITOLO 6 REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **art. 54 Requisiti di salubrità**

##### 1. Salubrità del suolo

Tutti i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo privato, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Comune, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

##### 2. Smaltimento delle acque luride

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.

##### 3. Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati e protetti con tecniche e sistemazioni idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

##### 4. Salubrità dell'aria

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

#### **art. 55 Conformazione delle costruzioni**

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:

– dalla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;

- dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
  - dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. La distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non deve essere inferiore ai 5 m.
3. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nel piano urbanistico in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.
4. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire condizioni compatibili dal punto di vista della tutela dall'inquinamento acustico.
5. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto plani-volumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva.
- Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.
7. È ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
- nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti urbanistici esecutivi;
  - nuove costruzioni conformi a convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni delle presenti norme e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, eventualmente anche in oggetto, di fronti architettoniche compiute;
  - nuove costruzioni in aderenza a muri ciechi di fabbricati esistenti purché ne risulti un corretto inserimento edilizio e ambientale;
  - nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
  - nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di ml 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal piano urbanistico;
  - autorimesse private, limitatamente a una altezza di 2,5 ml, per una estensione non superiore a 1/4 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
  - recinzioni;
  - cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
8. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
9. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche di volumi tecnici tali da non consentire la permanenza di persone.
10. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente piano urbanistico, la superficie occupata dalle nuove costruzioni, comprensiva delle pavimentazioni pertinenziali impermeabili, non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 40% del lotto stesso.
11. Nelle nuove costruzioni l'oggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di ml 1,20. È consentito l'oggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline,

tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.

#### **art. 56 Classificazione dei locali**

1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.

2. La categoria A1 comprende:

– soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;

– alloggi monostanza;

– uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.

3. La categoria A2 comprende:

– negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;

– laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

– officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;

– parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

– magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.

5. La categoria S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

6. La categoria S2 comprende:

– scale che colleghino più di due piani;

– corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;

– spogliatoi;

– magazzini e depositi in genere;

– autorimesse di solo posteggio;

– locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza:

– lavanderie e stenditoi;

– stalle, porcilaie e simili.

7. La categoria S3 comprende:

– disimpegni di superficie inferiore a 12 mq;

– ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5 mq;

– vani scale colleganti soltanto due piani;

– locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.

8. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione Comunale.

#### **art. 57 Caratteristiche dei locali e degli alloggi**

1. Negli edifici di abitazione – negli edifici o locali con destinazioni diverse si rinvia alle vigenti leggi o regolamenti specifici – le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni:

1.1 *vincoli del piano terreno:*

negli alloggi al piano terreno o rialzato il calpestio del piano abitabile più basso a fronte strada sarà posto ad una quota non inferiore a m 1,20 rispetto al livello della strada perimetrale; non sono

ammessi vespai sottostanti a pavimenti di locali abitati. I davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a m 2 dal livello della strada perimetrale (almeno a m 1,60 in presenza di giardino antistante l'alloggio della profondità minima di m 5). In caso di edifici in pendenza, tali misure vanno verificate al centro della fronte a valle, ma il limite relativo alla quota dei davanzali va comunque rispettato anche nella fronte a monte.

#### 1.2 *altezza minima interna utile:*

- a) nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 ml; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali;
- b) nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 ml, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 4,50 ml, salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento. Per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta non inferiore a 3,00 ml. In tali locali è consentita la collocazione del solaio di calpestio (anche mediante interventi edilizi di abbassamento dello stesso) ad una quota non inferiore a – 20 cm rispetto al livello stradale, con i necessari gradini e scivolo, purché: a) tali locali non siano ubicati in zone classificate dal PAI a rischio idraulico medio o elevato; b) siano poste in opera adeguate strutture di isolamento che garantiscano l'assenza di infiltrazioni umide dal sottosuolo. In presenza di altezza netta del locale non inferiore a m 4,20, è ammissibile la realizzazione di soppalchi, non destinati alle attività coinvolgenti il pubblico, per una superficie massima non superiore al 50% della superficie netta del locale, con altezze nette risultanti non inferiori a m 1,80;
- c) nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;

#### 1.3 *superfici minime e caratteristiche:*

- a) tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml 2,00;
- b) i locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a mq 30;
- c) i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di ml 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile; in edifici con più di due piani abitabili le rampe delle scale dovranno avere una larghezza utile di cm 120 e parapetti o ringhiere dell'altezza minima di cm 90; per gli edifici multipiano la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm 120 e quella dei pianerottoli di arrivo di cm 130; le alzate dei gradini non potranno avere un'altezza superiore a 17,5 cm.

#### 1.4 *illuminazione ed aerazione:*

- a) tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso;
- b) i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;
- c) per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;

d) i locali di categoria S – tranne le centrali termiche – possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati.

2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:

- ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
- in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia – cioè prive di finestra propria – di dimensione volumetrica non inferiore a mc 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 30, se per una persona, e a mq 40, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere provvisto di almeno un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, sì da poter essere attrezzato, ove necessario, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

3. Tutti i locali diversi dalle abitazioni monofamiliari classificati A1 e A2 di cui ai punti precedenti devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina (della superficie minima di mq 1,20 e della larghezza minima di m 0,90) e antilatrino con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

4. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 delle dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80; tali locali devono essere ubicati a ciascun livello aperto al pubblico ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **art. 58 Tetti, sottotetti e soppalchi**

1. Le pendenze delle falde di tetto dovranno rispettare i seguenti valori:

- manto di coppi a canali 40%
- manto di tegole piane e coppi e tegole composte 35%
- manto di tegole piane 30%.

L'inclinazione delle falde non sarà rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere portati tutti all'esterno. Le falde dovranno sporgere di almeno 30 cm da tutte le murature esterne; nel caso di edifici a confine del lotto di proprietà la muratura perimetrale dell'ultimo piano deve perciò risultare arretrata di almeno 30 cm. Salvo quanto stabilito al successivo art. 59, non sono ammessi né manti di copertura in lamiera né manti di copertura richiedenti una sottostante impermeabilizzazione (lastricati, piastrelle e simili) né l'impiego di strati impermeabilizzanti in asfalto, bitume e simili sul piano di appoggio del manto di tegole.

2. I sottotetti di nuova costruzione – che debbono essere configurati quali pertinenze inseparabili di uno o più alloggi del medesimo fabbricato mediante atto d'obbligo registrato presso la Conservatoria dei RR.II – possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a ml 2,70, con un minimo assoluto di ml 1,60, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti delle categorie A. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto non inferiore a ml 0,20, ovvero altre forme di coibentazione idonee a norma della legislazione vigente.

3. Nei sottotetti non abitabili la dimensione dei lucernari o degli abbaini non può superare 1 mq ogni 30 mq di superficie del sottotetto.

3. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso (fatte salve eventuali maggiori limitazioni stabilite da norme specifiche del PUC), con altezza minima netta di ml 1,80 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

4. Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml 1,80 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.

### **art. 59 Sottotetti termici**

1. Si definisce sottotetto termico il volume tecnico soprastante l'ultimo solaio piano di un edificio costituito da una copertura inclinata ad una o più falde, finalizzato esclusivamente ad obiettivi di risparmio energetico e maggiore comfort ambientale da ottenere sia attraverso un più efficace isolamento termico che attraverso l'installazione di un sistema di accumulazione o produzione di energia a pannelli solari.

2. Il sottotetto termico (volume tecnico) deve presentare una altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, all'intradosso del solaio, pari al massimo a metri 1,50. Tale altezza è quella necessaria per l'ispezione del volume tecnico e degli eventuali impianti solari.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai sensi della Circolare n. 2474 del 31 gennaio 1973 del Ministero dei Lavori Pubblici ("Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici") quei volumi che:

1) hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;

2) sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;

3) sono esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile, in quanto strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di risparmio energetico) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

3. Qualora la pendenza delle falde non corrisponda a quelle di cui al c. 1 del precedente articolo 58 è ammessa l'impermeabilizzazione mediante tegole canadesi di colore rosso.

4. In ogni caso la sistemazione del sottotetto termico non deve costituire pregiudizio per la sicurezza statica dell'edificio e per la validità estetica dell'insieme architettonico; della sua altezza si deve tener conto nella misurazione delle distanze.

5. L'eventuale superficie aeroilluminante di lucernai ed abbaini deve essere inferiore ad 1/20 della superficie di calpestio del sottotetto.

6. Il sottotetto termico è legato all'abitazione sottostante e non potrà essere alienato separatamente dall'abitazione – o parte di essa – di cui costituisce pertinenza come da necessario atto d'obbligo registrato alla Conservatoria dei RR.II.

### **art. 60 Piani interrati**

1. Sono piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio. I locali dei piani interrati non possono mai essere utilizzati come locali di categoria A. Fanno eccezione i piani interrati degli edifici esistenti alla data di approvazione del RUEC che, previo parere favorevole dell'Asl, possono essere utilizzati come locali di categoria A2 se vengano dotati di adeguati impianti di aerazione forzata e sia garantito l'isolamento dall'umidità.

2. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 sempre a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

#### **art. 61 Elementi aggettanti**

1. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 (di ml 2,50 ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda, oltre che le vetrine, anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.

2. Su strade pubbliche, o private aperte al transito pubblico, di larghezza totale, comprensiva degli eventuali marciapiedi, inferiore ai ml 8,00 se edificate su entrambi i lati oppure ai ml 6,00 se edificate su un solo lato, non sono consentiti balconi in aggetto o pensiline a quote inferiori a ml 4,50 (a ml 4,00 in presenza di marciapiede rialzato) e non dovranno sporgere dal filo del fabbricato più di 1/10 della larghezza della strada. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Detti oggetti non devono comunque sporgere, su suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono comunque essere arretrati di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede rialzato.

3. I balconi chiusi (bow window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12,00 ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

4. Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m 2,20 dal suolo ed una sporgenza non superiore a m 1,20 dal vivo del muro. Le vetrine, le cornici e le eventuali decorazioni fisse o mobili dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 cm nelle strade munite di marciapiede (non più di 5 cm in quelle che ne siano prive) e non più di 20 cm sotto i portici.

#### **art. 62 Coperture**

1. Le coperture, i loro eventuali aggetti e i volumi tecnici da esse emergenti devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio, da coordinare progettualmente ed esecutivamente con gli elementi e materiali dei prospetti.

2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride.

3. Le terrazze di copertura dovranno avere pendenze mai inferiori al 2% ed essere finite con idonei manti di copertura impermeabili; non sono consentite grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione, tranne che in caso di costruzioni sul confine.

4. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di recinzioni in tralicci e rete metallica, opportunamente arretrate, adeguatamente rifinite e sistemate ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.

#### **art. 63 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impediti nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:

- le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- le costruzioni recuperate, quanto meno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impediti appaia possibile e conveniente;
- gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

2. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente comma, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- l'accesso ai medesimi o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre (o almeno due se costruiti su pilotis) piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate, anche parzialmente, al parcheggio sul suolo privato:

- attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 ml; di lunghezza non superiore a 10 ml; di pendenza compresa fra il 5% e l'8% convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antiscivolo;
- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30ml, con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml;
- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17,5 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
- l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 ml;
- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 ml;
- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne – ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ai locali igienici – di larghezza non inferiore a 0,80 ml;
- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto comune mediante porte di accesso prive di dislivello e larghe non meno di 0,80 ml;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

## **TITOLO 7**

### **DISPOSIZIONI VARIE**

#### **art. 64 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie**

1. L'installazione – connessa con eventi di programmazione e regolamentazione specifica da parte del Comune – di strutture trasferibili (chioschi prefabbricati) o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti ricreativi e simili, è soggetta a Scia, corredata di congrua polizza fidejussoria per eventuali danni prodotti su impianti o sistemazioni pubbliche o ritardi nello smontaggio e nella rimessa in pristino dei luoghi.

2. La Scia deve precisare di riguardare installazioni a tempo determinato, per un periodo congruo in rapporto al tipo di installazione e destinazione, e deve essere accompagnata dal nulla osta della ASL

competente. L'Amministrazione può, in ogni caso, prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi.

3. L'installazione di strutture temporanee o precarie per qualunque tipo di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo, anche a rotazione, di mezzi di qualunque tipo (roulottes, containers, motor homes e simili) non è comunque ammissibile se non nelle aree eventualmente destinate a tale scopo negli strumenti urbanistici e secondo le norme relative.

4. Le strutture di cui al comma 1 non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche, costituire intralcio alla circolazione pedonale né interferire con le visuali di osservazione di monumenti o panorami. Quelle fra esse di dimensioni più piccole (non superiori a mq 6 di superficie e a ml 3 di altezza) possono ammettersi in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione di locali abitabili e purché la residua larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a ml 1,50 né inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso. Dal lato in cui si effettua la vendita o il servizio è opportuno che lo spazio libero pedonale non risulti inferiore a ml 2,00.

5. Le installazioni di tendoni o di strutture gonfiabili possono autorizzarsi in siti che non determinino gravi intralci per l'andamento del traffico. La superficie impegnata dalla struttura precaria e pertinenze dirette non deve superare 1/3 dell'area disponibile, nella cui parte residua deve garantirsi uno spazio per il parcheggio proporzionato al tipo di struttura e relativa capienza. Gli accessi e le uscite del pubblico devono essere predisposti in modo da assicurare la pubblica incolumità ed evitare intralci alla circolazione.

#### **art. 65 Depositi di materiali su aree scoperte**

1. I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade o spazi di uso pubblico sono vietati nelle zone destinate dal Piano urbanistico comunale alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, in eventuali zone a destinazione industriale o artigianale sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo.

2. In caso di depositi realizzati senza autorizzazione, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario.

#### **art. 66 Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico**

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi inclusi quelli di ripristino.

3. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.

4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;
- sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
- ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
- rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;
- procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

#### **art. 67 Depositi a cielo aperto di rottami e simili**

1. L'apertura di depositi a cielo aperto di materiali solidi inorganici (relitti, rottami, cascami etc.) o l'accumulo anche temporaneo di essi su suolo pubblico o privato sono soggetti ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico e previo nulla osta della competente ASL.
2. L'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito da un tecnico abilitato nominato dal richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura.
3. Il progetto deve documentare altresì le previste modalità di sistemazione e spianamento dei materiali, in modo da impedire la formazione di cavità e disomogeneità in cui possano ristagnare acque di qualunque provenienza.

#### **art. 68 Spazi per raccoglitori RSU e per raccolta differenziata**

1. Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti e, ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica.
2. Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati, almeno sul fondo e lateralmente, dalla recinzione stessa, se in muratura, e di altezza adeguata; negli altri casi la recinzione deve essere integrata con siepi.

#### **art. 69 Recinzione di aree edificabili e cave**

1. L'Amministrazione Comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 ml e non superiore a 3 ml e aspetto decoroso.
2. Le eventuali cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

3. In caso di mancata ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si può provvedere all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### **art. 70 Opere cimiteriali**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica concessione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (cappelle, colombari familiari, edicole ecc.) è prescritta la richiesta di Permesso di costruire.

### **PARTE TERZA**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE E PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI**

#### **TITOLO 8**

#### **ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI**

#### **art. 71 Rispetto delle esigenze di estetica edilizia**

1. I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:
  - a. rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o in tessuto storico;
  - b. essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
  - c. essere curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.
2. I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.
3. Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale o pubblicitaria, salvo dimostrata necessità. Per quella pubblicitaria saranno previsti appositi spazi e supporti con uno specifico piano comunale.
4. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
5. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia; non sono ammesse tinteggiature parziali con colori diversi o scoordinati.
6. Le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l'impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l'impatto visivo, quali incassi od altro.
7. Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.

8. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata, o comunque armonizzarsi con essa.
9. Condizionatori e caldaie non debbono essere installati sulle facciate principali, bensì sui prospetti secondari; in caso di assoluta necessità, i condizionatori ubicati su facciate principali nei tessuti storici debbono essere del tipo con macchina interna e foro di aspirazione in facciata.
10. Sulle facciate principali l'installazione di doppi infissi richiede la collocazione dell'infisso esterno in posizione arretrata rispetto al filo della facciata in modo da non alterare l'omogeneità estetica del prospetto.
11. Le parabole televisive vanno installate in copertura previa realizzazione di parapetto per mascherarne la vista dalla strada e i cavi di discesa vanno collocati in apposite canalette tinteggiate come le facciate.

## **art. 72 Colore delle facciate**

1. L'Amministrazione, in assenza di Piano del Colore, può dotarsi di una Tavolozza Cromatica stabilita con delibera della Giunta, nella quale identificare con nomi caratteristici i colori e/o le gamme consentite, prescrivere particolari tecniche, vietare quelle incompatibili con il contesto o con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
2. Negli interventi di rifacimento della tinteggiatura o di nuova costruzione, i colori della Tavolozza Cromatica, essendo il risultato di una campionatura rappresentativa del territorio di Capriglia Irpina, rappresentano un'utile indicazione progettuale, unitamente alla coloritura esistente che presenti caratteristiche tradizionali.
3. In generale, la scelta del colore all'interno della Tavolozza Cromatica dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - coerenza con le caratteristiche stilistiche dell'edificio;
  - compatibilità con le caratteristiche del contesto urbano e ambientale.
4. La coloritura delle facciate dei nuovi edifici e di quelli esistenti deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di campionature di colore.

## **art. 73 Materiali e finiture**

1. Nell'ambito dei tessuti storici, gli interventi edilizi debbono utilizzare materiali analoghi o simili a quelli tipici della tradizione edilizia locale, con esclusione di rivestimenti in gres, maioliche, ceramiche etc., di intonaci sintetici, di infissi anodizzati. Sono ammessi infissi metallici solo se rivestiti in legno; fanno eccezione i serramenti di garage e/o depositi che possono essere realizzati in metallo verniciato. Nell'impossibilità di utilizzare oscuramenti con scuretti interni, sono ammissibili avvolgibili in legno.
2. Nell'ambito delle zone agricole gli interventi edilizi debbono osservare le seguenti prescrizioni:
  - in caso di murature preesistenti in pietra senza intonaci dovranno utilizzarsi materiali lapidei simili e malta di calce senza stilatura dei giunti;
  - in caso di murature intonacate, si dovranno utilizzare intonaci e tinteggiature di tipo tradizionale a base terrosa;
  - le coperture a tetto dovranno impiegare manti laterizi composti da coppi o elementi similari curvilinei (portoghesi ...);
  - le eventuali coperture a terrazzo dovranno essere finite con materiali analoghi a quelli tradizionali, con esclusione di vernici riflettenti, rivestimenti in gres o piastrelle ceramiche etc.
  - le murature delle nuove costruzioni dovranno essere intonacate e tinteggiate secondo la tradizione locale e gli infissi dovranno presentare la superficie esterna in legno, con scuretti all'interno.

## **art. 74 Obblighi di manutenzione**

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, previa acquisizione, qualora l'importanza dell'opera lo richieda, del parere della Commissione per il Paesaggio; essa può inoltre ordinare il ripristino e la ritinteggiatura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione.

## **NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE**

### **CAPO 1**

#### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

##### **art. 75 Riferimenti legislativi e normativi**

1. I riferimenti legislativi e normativi vigenti, a livello europeo, nazionale e regionale, nei settori dell'Ambiente, Rendimento energetico nell'edilizia e uso razionale dell'energia, Prodotti da costruzione, Inquinamento acustico, Inquinamento atmosferico, Inquinamento elettromagnetico, Inquinamento idrico, Inquinamento luminoso, Edilizia sostenibile, sono quelli di cui al punto A degli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", emanati ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 ed approvati con deliberazione n. 659 della Giunta regionale della Campania - Seduta del 18 aprile 2007. Gli stessi, che si intendono qui integralmente riportati, vanno integrati con i provvedimenti successivamente emanati al livello nazionale e/o regionale.

In particolare, le Norme di cui al presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.

##### **art. 76 Obiettivi**

1. Nelle more dell'eventuale *Piano energetico ambientale comunale (PEAC)* e dell'eventuale *Regolamento per la edilizia sostenibile (RES)*, si assumono i seguenti obiettivi:

- valorizzazione delle risorse naturali e delle fonti energetiche rinnovabili;
- riduzione delle fonti di inquinamento ambientale;
- maggiore efficienza e razionalità negli usi finali dell'energia;
- miglioramento della qualità ambientale ed abitativa.

### **CAPO 2**

#### **MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO**

##### **art. 77 Orientamento degli edifici**

1. Al fine del miglior sfruttamento degli apporti solari gratuiti, riducendo i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, gli edifici di nuova costruzione, in assenza di impedimenti documentabili, devono essere correttamente orientati e morfologicamente idonei.

2. Per gli edifici a destinazione residenziale (classe E1) lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve preferibilmente disporre le tipologie a più alta densità (case in linea o a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione est-ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate nord-sud e inoltre:
  - a. Gli spazi principali degli edifici (soggiorni, sale da pranzo ecc.) devono avere almeno una finestra orientata entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico.
  - b. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani urbanistici attuativi devono preferibilmente essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico.
  - c. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, box ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
3. Per gli edifici a destinazione residenziale (classe E1) e per quelli delle classi da E2 a E7:
  - a. Sulle facciate posizionate da sud-est a sud-ovest nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) non più del 25% delle superfici trasparenti deve essere in ombra dalle ore 10 alle ore 14. A tal fine andranno attentamente considerate le distanze tra edifici contigui all'interno del lotto e le forme edilizie.
  - b. È prescritto che la maggior parte delle superfici vetrate sia posizionata da sud-est a sud-ovest e sia dotata di opportune protezioni solari.
4. Per tutte le classi di edifici occorre:
  - a. contenere, ove possibile, la superficie vetrata su facciate con esposizioni diverse da quelle comprese tra sud-est e sud-ovest;
  - b. ottimizzare il posizionamento relativo delle aperture sui muri esterni, in doppio affaccio sui lati opposti, per favorire una efficiente ventilazione.
5. Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre generate da elementi naturali e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

## **art. 78 Controllo del soleggiamento**

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dalle Norme e Regolamenti vigenti, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili ecc.) salvo presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo comma per finestre senza protezioni solari. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. Nei fabbricati delle classi E1(3), e da E2 a E7, con superficie utile superiore a 500 mq, nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione o ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) superiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, e nei fabbricati esistenti delle classi E1(3), e da E2 a E7, con superficie utile superiore a 500 mq in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, il fattore di trasmissione dell'energia solare totale o fattore solare delle superfici vetrate ("g" da norma UNI EN 410:2000) non deve superare i valori fissati in funzione dell'orientamento della superficie vetrata, della tipologia e delle dimensioni delle eventuali protezioni solari permanenti (cioè integrate nell'involucro edilizio e non

liberamente montabili e smontabili dall'utente) presenti. I vetri dovranno, al fine di favorire lo sfruttamento della luce naturale, contemporaneamente soddisfare requisiti di illuminamento, in particolare avere una trasmittanza nel visibile (TV) non inferiore a 0.51.

3. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

4. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

#### **art. 79 Isolamento termico dell'involucro degli edifici di nuova costruzione**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) superiore al 25% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:

a. strutture verticali opache esterne: 0,36 W/mqK

b. coperture (piane e a falde): 0,34 W/mqK

c. basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,38 W/mqK

d. chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa: 2,10 W/mqK

2. In tutti i casi di cui al comma precedente, il valore della trasmittanza termica media  $U$  delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a 0,7 W/mqK.

3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

4. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, si procede, in sede progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 1 incrementati del 20% e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 2.

5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche e prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

7. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo si applicano salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.

## **art. 80 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione ( $0,34 \text{ W/mqK}$ ).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui all'articolo 79, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache sia inferiore ai valori limite di cui al comma 1 e al comma 2 dell'articolo 79, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:
  - vincoli di conservazione delle facciate;
  - vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 3 dell'art. 79, considerando per i limiti di trasmittanza termica media  $U$  delle strutture opache un incremento del 20% del loro valore.
5. Gli interventi previsti dai commi 3 e 4 del presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove gli interventi riducano il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle sole finiture degli edifici.

## **art. 81 Prestazioni dei serramenti**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media  $U$ , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a  $2,1 \text{ W/mqK}$ .
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media ( $U$ ) deve essere inferiore a  $2,8 \text{ W/mqK}$ , sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.
4. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media sopra indicati.

5. La mancata applicazione del comma 3 del presente articolo dovrà essere subordinata al parere vincolante dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Per quanto riguarda i cassonetti degli avvolgibili, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.

7. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche e prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO10077-1.2007

## **art. 82 Prestazione energetica del sistema edificio-impianto**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito nel caso sia compresa la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento, contestualmente al rispetto dei requisiti di trasmittanza termica media riportati negli articoli precedenti e degli altri requisiti riportati nel presente Regolamento, va verificato che il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio,  $EP_i$  risulti inferiore ai valori limite riportati nei commi 2 e 3 seguenti in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

Nei casi di ampliamenti volumetrici, che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, la verifica si applica:

– all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;

– all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

2. Per gli edifici della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzata, vigenti sul territorio comunale, sono i seguenti:

comune di Capriglia Irpina (2080 GG):

⌘ Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \leq 0,2$

$EP_{i,max} = 37$  kWh/mq anno

⌘ Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,9$

$EP_{i,max} = 100$  kWh/mq anno

Per valori di rapporti  $S/V$  intermedi deve essere fatta una interpolazione lineare.

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per mc di volume lordo delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato, vigenti sul territorio comunale, sono i seguenti:

comune di Capriglia Irpina (2080 GG):

⌘ Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \leq 0,2$

$EP_{i,max} = 9$  kWh/mc anno

⌘ Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,9$

$EP_{i,max} = 26$  kWh/mc anno

Per valori di rapporti  $S/V$  intermedi deve essere fatta una interpolazione lineare.

4. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.

5. Sono inoltre da rispettare i seguenti elementi:

- edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);
- bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1,2 m/s);
- utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
- utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.

6. Per i nuovi edifici, il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione estiva o raffrescamento estivo dell'involucro edilizio ( $EP_{e,inv}$ ), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1, e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a:

- a) per nuovi edifici residenziali (classe E1): 30 kWh/mq anno;
- b) per altri nuovi edifici: 10 kWh/mc anno.

7. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie utile superiore a 1000 mq, ad esclusione delle categorie E5, E6, E7, E8, al fine di contenere il consumo energetico per il raffrescamento degli edifici (DPR 59/09 art.4 comma 18) il progettista è tenuto a verificare che :

- a) per le strutture opache verticali il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE sia inferiore a 0,12 W/mqK, calcolata come indicato al comma 4, art.2 del DPR 59/09;
- b) per le pareti opache orizzontali o inclinate il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE risulti inferiore a 0,2 W/mqK, calcolata come indicato al comma 4, art.2 del DPR 59/09.

8. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione totale di edifici esistenti, il progettista è tenuto a valutare nell'apposita relazione tecnica, da allegare alla denuncia di inizio lavori o alla domanda di permesso di costruire, l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare. Ove queste risultino efficaci, ma non convenienti in termini tecnico-economici (dimostrato nell'apposita relazione tecnica), detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5.

9. Al fine di promuovere sul territorio comunale la costruzione di nuove strutture edilizie che siano edifici a "energia quasi zero" (art. 9, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE), quale misura incentivante è previsto l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

In attesa della definizione a livello nazionale dell'indicatore numerico del consumo di energia primaria espresso in kWh/mq anno per gli edifici a energia quasi zero, il Comune di Capriglia Irpina stabilisce – al solo fine dell'attribuzione del sopracitato incentivo – di assumere, per tale tipologia di edifici, il fabbisogno di energia primaria coincidente con quello relativo alla Classe Energetica A<sub>gl</sub>+ di cui all'allegato 4 del D.M.26 Giugno 2009.

Si precisa che il predetto beneficio economico resta valido per edifici a energia quasi zero la cui costruzione inizi prima del 31 dicembre 2018.

10. Successivamente al 31 dicembre 2016, non sarà consentita la realizzazione di edifici pubblici che non rispettino la definizione di edifici a "energia quasi zero".

11. Al fine di promuovere l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai requisiti minimi di prestazione energetica, la Giunta Comunale stabilirà annualmente l'aliquota di riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia che conseguano il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Per l'anno 2016, l'aliquota di riduzione degli oneri di urbanizzazione è fissata al 30% per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, qualora venga dimostrato il raggiungimento della Classe Energetica A<sub>gl</sub> di cui all'allegato 4 del D.M. 26 Giugno 2009.

### **art. 83 Miglioramento dell'efficienza degli impianti termici**

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

2. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

3. Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria all'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento in edifici esistenti in caso di:

- ristrutturazione dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.

4. Fatte salve le disposizioni di legge vigenti in merito alle verifiche di legge riguardanti i requisiti per l'esercizio, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici (DPR 412/92 e s.m.i – D.Lgs 192/06 e s.m.i), nel caso di nuova installazione o sostituzione del generatore di calore deve valere:

a) per i nuovi generatori di calore a combustione, un rendimento termico utile  $\geq 90 + 2 \log P_n$ . (*in corrispondenza di un carico pari al 100% della potenza termica utile nominale*). Se  $P_n > 400$  kW, si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW;

b) per le nuove pompe di calore elettriche o a gas rendimento utile, riferito all'energia primaria, in condizioni nominali  $\geq 90 + 3 \log P_n$  dove  $P_n$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espressa in kW.

5. Per  $P_n$  superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica e la soglia minima di efficienza globale media stagionale è pari rispettivamente a 84% e 74%.

6. Nel caso di impianti termici che abbiano quale fluido termovettore sia liquido (solitamente acqua) sia aria, il valore limite dell'efficienza media globale stagionale è determinato dalla media pesata dei due valori limite per il solo liquido e la sola aria, pesati rispetto alle frazioni di energia rispettivamente distribuita dai due fluidi termovettori.

7. Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore, si intendono da rispettare tutte le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia. Nel caso di più generatori al servizio del medesimo impianto termico i requisiti del rendimento termico utile devono essere verificati per ogni singolo generatore. Permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.7 del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. nel caso di sostituzione di generatori di calore.

8. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
9. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
10. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, per l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
11. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve in ogni caso compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

#### **art. 84 Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza**

1. Nei fabbricati residenziali della classe E.1 con quattro o più unità abitative, nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio l'impiego di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento centralizzati.
2. Il comma 1 del presente articolo si applica ai fabbricati:
  - con quattro o più unità abitative accessibili da parti comuni;
  - con tipologia a schiera comprendenti quattro o più unità abitative monofamiliari.
3. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, gli impianti di climatizzazione invernale o riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale. Tali sistemi devono consentire una termoregolazione del calore autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica per singola unità immobiliare, ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.  
Le apparecchiature installate ai sensi del presente articolo devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI.
4. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre a rispettare le disposizioni vigenti in materia e – ove ne ricorrano le circostanze – quelle per i luoghi di pubblica frequentazione, devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - per gli impianti di produzione di calore aventi potenzialità superiore a 30.000 cal/h è ammessa l'installazione entro il volume degli edifici per impianti a combustibile liquido o solido ovvero per combustibile gassoso purché con densità minore di 0,8 rispetto all'aria; per impianti alimentati a gas con densità maggiore o uguale a 0,8 rispetto all'aria non è ammessa l'installazione nei piani interrati o comunque inclusi nel volume degli edifici;
  - l'eventuale rifornimento del carburante mediante automezzi deve avvenire in modo che questi possano sostare fuori dalla sede stradale, utilizzando eventualmente anche aree pubbliche specificamente previste per il parcheggio;
  - prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml 2,50 dal marciapiede o dalla diversa sistemazione esterna al fabbricato;
  - il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo caso in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione del Comune, tale apertura deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici.
5. In caso di centrale termica a combustibile liquido:
  - le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle disposizioni vigenti in materia;

- la camera di raccolta, il canale da fumo ed il camino – conformi per caratteristiche costruttive, dimensioni etc. alle norme regolamentari antismog – devono essere separati mediante pareti in cemento armato prive di aperture da locali autorimesse, magazzini, negozi, laboratori etc.;
- qualora il deposito di carburante superi la capacità di 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura specifico decreto di autorizzazione al relativo esercizio.

6. In caso di centrale termica a gas di rete:

- le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto e comunque non inferiore a mq 1,50;
- il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- il locale dell'impianto non deve essere ubicato al di sotto di autorimesse, scuole, sale di riunione, caserme o locali comunque destinati a collettività o alla permanenza di una pluralità di persone.

### **art. 85 Miglioramento dell'efficienza degli impianti di illuminazione**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

2. Illuminazione interna agli edifici. In tutti gli edifici di nuova costruzione, e nelle sole parti comuni interne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2)), è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; occorre inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.

3. A tal fine, per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

- Per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classi E.1(1) e E.1(2)):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
- Per edifici destinati a terziario (classi E.1(3) e da E.2 a E.7):
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);

- installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
  - si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento ottico superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti;
  - l'utilizzo di lampade alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
  - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzino la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
- Per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E.8):
- installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
  - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.
4. Illuminazione esterna agli edifici. In tutti gli edifici di nuova costruzione:
- nelle sole parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2));
  - per l'illuminazione esterna degli edifici a destinazione non residenziale;
  - per l'illuminazione pubblicitaria:
    - è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
    - è obbligatorio utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico, maggiore o uguale all'80%, dotati di lampade ad alta efficienza, esclusivamente a luce bianca con indice di resa cromatica (IRC) superiore a 65 e temperatura di colore pari a 2.800-3.000 °K.
    - utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
    - prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, che diminuiscano l'intensità luminosa del 30% dopo le ore 24;
    - orientare l'illuminazione di insegne non dotate di luce propria dall'alto verso il basso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### **art. 86 Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso**

1. Come disposto dalla legge regionale n. 12 del 25 luglio 2002 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

#### **art. 87 Risparmio energetico, utilizzo di fonti rinnovabili e ricarica auto elettriche**

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo.

2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate,

salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e si impegna a prevedere la realizzazione di impianti, opere ed installazioni utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nei seguenti interventi, ove riguardino SUL maggiori di 1000 mq:

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione.

3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi.

4. La valutazione è sviluppata nell'ambito di un elaborato tecnico, allegato al progetto; tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte.

5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

6. Per favorire l'installazione di impianti di ricarica degli autoveicoli ad alimentazione elettrica ai sensi della legge 134/2012, negli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia per destinazioni residenziali che comportino la realizzazione di autorimesse pertinenti, gli eventuali impianti di ricarica in questione vanno opportunamente previsti nei locali destinati a dette autorimesse. In tal caso, si provvederà ad applicare uno sconto del 5% sugli oneri connessi con l'atto abilitativo agli interventi edilizi.

7. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia relativi ad edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile lorda non inferiore a 500 mq, il titolo abilitativo deve prevedere obbligatoriamente l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli localizzandole opportunamente nell'ambito degli spazi di pertinenza, anche coperti, destinati ai parcheggi o alle relative corsie o rampe di accesso.

#### **art. 88 Requisiti relativi alla purezza dell'aria e riduzione effetto gas Radon.**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

3. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

5. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

Per gli edifici di nuova costruzione delle classi E1(3) e da E2 a E6, nel caso gli stessi siano dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata, o in caso di installazione o sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 mq o in tutti gli altri casi in cui sia prevista, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;
- motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
- recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;
- rispettare i requisiti acustici del DPCM 5/12/097.

Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.

I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario, per i quali si richiede un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%.

Nei casi in cui ne sia prevista l'installazione, gli eventuali impianti di climatizzazione estiva o di raffrescamento dovranno rispettare quanto previsto dal successivo articolo.

È da privilegiare lo scambio termico con il terreno e con la prima falda. Le disposizioni del presente articolo sono subordinate alle norme presenti nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

6. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 ml. La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 ml, salvo che nei locali di sottotetto abitabili in cui essa può essere ridotta a 1,60 ml. L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 ml, nei gabinetti; negli antigabinetti degli edifici non residenziali; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2,10 ml, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

7. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 ml; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

8. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

9. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di  $15 + 13 u$  mq ove  $u$  è il numero di utenti virtuali.

10. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 mq per le cucine e di 3,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, può essere autorizzata negli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo o di ristrutturazione.

11. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

12. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua: 6 mc/hmc,
- aerazione discontinua: 12 mc/hmc.

13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

14. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio eventualmente individuate dalle misurazioni dell'ARPAC, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto.

## **art. 89 Requisiti relativi all'isolamento acustico**

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel Dpcm 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.

2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
6. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
7. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
  - pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;
  - pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
  - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB. Ove in detti locali siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A), il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.
8. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
9. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35dB (A) se è discontinuo.

#### **art. 90 Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come discariche, depositi di rifiuti o di sostanze chimiche industriali se non dopo completo risanamento del sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad infiltrazioni o ristagni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un adeguato drenaggio.
2. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato, il

piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno sottostante a mezzo di intercapedine aerata. I locali classificati nell'articolo successivo come A2 è sufficiente che abbiano il piano di calpestio poggiato – previa interposizione di uno strato di materiale impermeabile – su vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, e ciò indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato. In entrambi i casi, qualora i predetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno esterno sistemato, deve essere prevista una efficiente intercapedine verticale aerata che circonda tali locali per la parte interrata; tale intercapedine deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore al livello di massima piena delle fognature di scarico e ciò deve risultare documentato nel progetto esecutivo presentato al Comune.

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

4. Tutte le murature di nuova esecuzione devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del più basso piano di calpestio interno.

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

6. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

7. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

8. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

9. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/hm allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

#### **art. 91 Requisiti relativi alla eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

1. Tutti i locali classificati come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. L'eventuale angolo cottura annesso al locale di soggiorno deve essere munito di cappa con adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

2. Tutti i locali classificati come S1 e sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianti di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione o l'utilizzazione anche temporanea di qualunque apparecchio a fiamma libera.

3. Tutti i vasi igienici devono essere muniti di canna di ventilazione con scarico sulla copertura.

4. Tutte le canne fumarie, tubi di aerazione e canne di ventilazione devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo non praticabile e per almeno due metri e mezzo al di sopra di terrazzo praticabile con bocca a distanza non inferiore a m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

5. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere inglobate in opportuna soluzione architettonica.

#### **art. 92 Requisiti relativi alla fruibilità**

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immetterne gli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
8. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
11. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
12. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

### **art. 93 Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza, come quella delle ringhiere, non deve essere minore di 1,10 m. Le maglie delle ringhiere avranno un interasse massimo di cm 12. L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 cm e non più di 8 cm; in caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa fra 3 e 5 cm.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
8. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
9. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

10. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco.
11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
12. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.
13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

#### **art. 94 Requisiti relativi alla durata**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro nel tempo.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilati, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.
4. Pensiline, balconi e aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su ogni lato.

#### **art. 95 Classificazione e modalità di scarico delle acque**

1. Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
    - acque meteoriche o bianche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento di nevi;
    - acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione, nonché le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio anche da sedi di imprese artigiane o commerciali;
    - acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
    - acque industriali o inquinanti: sono quelle, di origine industriale o di qualunque altro tipo, contenenti elementi considerati inquinanti a norma della vigente legislazione.
  2. A monte dell'immissione nelle fognature comunali, le reti di tubazioni di scarico devono rispondere ai seguenti requisiti:
    - per il deflusso delle acque meteoriche va prevista una rete di tubazioni specifica totalmente indipendente;
    - per il deflusso delle acque nere, va prevista una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili;
    - le acque luride vanno convogliate attraverso autonome colonne fecali e fognoli di raccolta in una fossa biologica – se dovuta – dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa, ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle mura perimetrali, la quale deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.
  3. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e conforme alle norme legislative e regolamentari in materia.
- L'immissione nelle fognature comunali può avvenire soltanto dopo esplicita autorizzazione dell'Ente competente.

4. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento delle acque nere e luride provenienti dall'interno di un edificio deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del proprietario, di apposito impianto con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle vigenti normative di leggi e regolamenti.

#### **art. 96 Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario. Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 10 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

3. Nei fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 mq, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.

4. Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

5. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi sia per l'acqua potabile che per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'utilizzo diretto dell'acqua calda in tali apparecchi (secondo le modalità previste dagli apparecchi stessi). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.

6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

7. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per i fabbricati di nuova costruzione e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, con proiezione sul piano

orizzontale della superficie in copertura superiore a 100 mq, è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo come descritto ai precedenti punti 3, 4 e 5, nei seguenti casi:

- fabbricati con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq;
- fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative;
- fabbricati a destinazione non residenziale con superficie utile calpestabile superiore a 500 mq.

Per gli altri edifici le suddette prescrizioni risultano consigliate, ma non obbligatorie.

8. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.

9. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio. Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto di utilizzazione potabile.

10. È obbligatorio l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:

- rompigetto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
- dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
- sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

#### **art. 97 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E.8)**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.

2. Impianto di distribuzione. Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

3. Recupero delle acque piovane. La norma sul recupero delle acque piovane, descritta nell'art. 96 del presente RUEC, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8).

4. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

#### **art. 98 Controllo del microclima esterno**

1. Si consiglia l'utilizzo di piantumazioni arboree con le seguenti finalità:

- a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
  - b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
  - d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
  - e. schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle specie arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).
2. Si prescrive, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:
- a. l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
  - b. la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
3. Si prescrive, al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):
- a. l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo;
  - b. l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di almeno 100 cm sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).

#### **art. 99 Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati di nuova costruzione e, quando possibile, quelli ristrutturati devono disporre di un deposito dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali degli stessi fabbricati per la collocazione temporanea dei sacchetti di raccolta dei rifiuti domestici in appositi contenitori distinti riservati ai rifiuti differenziati recuperabili e/o riciclabili (carta, vetro, plastica, lattine etc.). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada – consentendo una facile collocazione dei contenitori sulla strada pubblica per il prelievo dal soggetto gestore per la raccolta dei rifiuti differenziati – con accesso e aerazione diretta dall'esterno, e facilmente raggiungibile da scale e/o ascensori.

2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250 con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 5.000. In ogni caso esso deve avere pareti impermeabilizzate e con raccordo curvilineo alla pavimentazione ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.

3. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare, con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Tutte le attività di cui sopra, inerenti al conferimento dei rifiuti solidi urbani differenziati, dovranno essere in linea con quanto stabilito dall'Ente con appositi provvedimenti (regolamento dei rifiuti, ordinanze ecc.)

### **CAPO 3 DISPOSIZIONI GENERALI**

## **art. 100 Tutela dall'inquinamento atmosferico**

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.
2. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione, i seguenti interventi:
  - a. trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di edifici destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori;
  - b. trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:
  - a. i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - b. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
4. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi.
5. La valutazione è sviluppata nell'ambito di un elaborato tecnico, allegato al progetto; tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte.
6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
7. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa esclusivamente nelle aree a destinazione industriale o artigianale, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

## **art. 101 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico**

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso a fini abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si prescrive di adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione dell'energia. Inoltre nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso a fini abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si dovrà garantire il mantenimento della massima distanza tra le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne, esistenti e di previsione, e gli spazi dell'edificio.  
Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (ove superiore a 50 Hz) è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

## **art. 102 Impianti per le lavorazioni insalubri**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di prima classe secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate ad insediamenti industriali e devono, in ogni caso, essere localizzati a non meno di 100 ml di distanza da abitazioni, scuole, luoghi di cura. Gli

impianti e le attrezzature predette già esistenti nelle zone residenziali possono permanervi a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'adozione di speciali cautele, modalità o impianti, il loro esercizio non può recare nocimento alla salute dei residenti, e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente. Non è comunque consentito l'ampliamento né lo spostamento di tali impianti o attrezzature nell'ambito delle zone residenziali, ma solo da dette zone a quelle industriali.

2. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di seconda classe secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione però che siano adottati speciali accorgimenti, cautele e/o impianti riconosciuti idonei dalla competente ASL ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

### **art. 103 Prescrizioni antincendio**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, negli edifici di civile abitazione di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino il rifacimento di oltre il 50% dei solai o il rifacimento strutturale delle scale o l'aumento dell'altezza dell'edificio, con altezze antincendi comprese fra 12 e 24 ml, devono essere osservate le seguenti norme di sicurezza:

- gli accessi all'area dove sorgono detti edifici devono avere i seguenti requisiti minimi:
  - larghezza: 3,50 ml;
  - altezza libera: 4,00 ml;
  - raggio di curvatura: 13,00 ml;
  - pendenza: non superiore al 10%;
  - resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore e 12 sull'asse posteriore; passo 4 ml);
- deve essere assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale dei Vigili del fuoco almeno ad una qualsiasi finestra o balcone di ogni piano; qualora tale requisito non potesse essere soddisfatto, gli edifici devono essere dotati almeno di scale protette;
- ogni scala può servire al massimo una superficie di competenza per piano di mq 500; ove detta superficie raggiungesse i 550 mq il vano scala deve essere almeno a prova di fumo interno;
- il vano scala deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore a 1 mq; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici. La larghezza minima della rampa di scala deve essere di 1,05 ml. Le caratteristiche di resistenza al fuoco dei vani scala e del vano corsa dell'ascensore devono essere REI 60; il vano scala e il vano corsa degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi e laboratori; scale ed ascensori possono arrivare alle cantine preferibilmente attraverso zone aperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno e provvisti di porta metallica;
- quando il numero degli ascensori è superiore a due, essi devono essere disposti in almeno due vani corsa distinti; almeno un vano corsa deve essere a prova di fumo; nel vano corsa dell'ascensore sono ammesse le seguenti aperture:
  - a) accessi alle porte di piano;
  - b) aperture permanenti consentite dalle specifiche normative fra il vano corsa e il locale macchine e/o delle pulegge di rinvio;
  - c) portelli di ispezione e/o porte di soccorso con le stesse caratteristiche di resistenza al fuoco del vano corsa;
  - d) aperture di aerazione e di scarico degli eventuali prodotti di combustione come di seguito indicato: il vano corsa deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore al 3% dell'area della sezione orizzontale del vano stesso, e comunque non inferiore a 0,20 mq; l'aerazione può essere ottenuta anche tramite camini (purché realizzati con elementi di resistenza al fuoco equivalente a quella del vano corsa) che possono attraversare il locale macchine;

nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici;

– nel vano corsa non possono essere poste in opera canne fumarie, condutture o tubazioni che non appartengano all'impianto ascensore;

– il locale macchine deve essere separato dagli altri ambienti dell'edificio con strutture di resistenza al fuoco equivalente a quella del vano corsa. L'accesso al locale macchine deve avere le stesse caratteristiche del vano corsa; qualora il locale macchine sia ubicato sul terrazzo di copertura, l'accesso può avvenire anche attraverso vano munito di porta metallica. Il locale macchine deve avere superficie netta di aerazione permanente non inferiore al 3% della superficie del pavimento, con un minimo di 0,05 mq, realizzata con finestre e/o camini aventi sezione non inferiore a quella sopra precisata e sfociante all'aperto ad una altezza almeno pari a quella della apertura di aerazione del vano corsa;

– le scale ed i gradini per gli androni e i passaggi devono essere realizzati con materiali di classe 0; sono ammessi materiali di rivestimento di classe I per androni e passaggi comuni e anche per i rivestimenti di scale e gradini (non sono soggetti alle prescrizioni di questo sottocomma le scale e i passaggi ubicati all'interno della stessa unità immobiliare).

## **CAPO 4**

### **PROCEDURE SPECIFICHE**

#### **Art. 104 Interventi e procedure**

1. Per la progettazione degli impianti precedentemente citati dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti disciplinata dal D.M. n. 37/2008, sia per l'aspetto del risparmio energetico disciplinato dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 come modificato dal D.Lgs n.311 del 29 dicembre 2006 e dal D.L. 112/2008 convertito nella legge n. 133 del 6 agosto 2009, dal D.M del 26 giugno 2009 recante il Regolamento di attuazione di cui l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) dello stesso D.Lgs. 192/2005, e, infine, dal D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, in attuazione dell'articolo 6, comma 9 e dell'articolo 5, comma 1 del D.Lgs.192/2005, recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica".

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate disposizioni.

3. Per quanto attiene agli interventi regolati dal D.M. n. 37/2008, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b),c), d), e), g) del Decreto classificati come segue:

*a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;*

*b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;*

*c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;*

*d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;*

*e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;*

*f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;*

*g) impianti di protezione antincendio;*

deve essere redatto un progetto da parte di un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi specificati all'art. 5 comma 2 del Decreto, mentre, negli altri casi, lo stesso progetto è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità di cui agli articoli successivi di questo Regolamento.

Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire. Il progetto è depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune nei termini previsti dagli articoli seguenti di questo Regolamento.

4. Per quanto attiene agli interventi regolati dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), gli elaborati di progetto dovranno contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

A seconda della tipologia di intervento, vanno effettuati i seguenti calcoli e verifiche:

a) nel caso di edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti, previsti dall'articolo 3, comma 2, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/2005, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (E<sub>Pi</sub>), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nel decreto, nonché alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (E<sub>pe</sub>, invol), e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30 kWh/mq anno (zona climatica C), per gli edifici residenziali, e a 10 kWh/mc anno (zona climatica C) per tutti gli altri edifici;

b) Nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1), del D.Lgs. 192/2005, consistenti in opere che prevedono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture, vanno calcolati i valori della trasmittanza termica (U) per le strutture opache verticali, per le strutture opache orizzontali o inclinate, delle chiusure apribili ed assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi, e verificato che gli stessi siano inferiori o uguali a quelli riportati nella tabella allegata;

c) nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numeri 2) e 3), del D.Lgs. 192/2005, si procede al calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico e alla verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite riportato al punto 5 dell'allegato C allo stesso decreto legislativo. Nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del D.Lgs. 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare;

d) nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al punto precedente, qualora

coesistano le condizioni di cui all'art. 4.6 del DPR n. 59/2009. In caso di deroga da tali disposizioni, occorre predisporre una dettagliata relazione che attesti i motivi di tale deroga, da allegare alla relazione tecnica di cui al comma seguente, ove prevista, o alla dichiarazione di conformità nel caso di cui all'articolo successivo;

e) nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza, non sussiste l'obbligo di presentazione della relazione tecnica di cui al successivo comma e la medesima può essere omessa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni.

5. Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche nella Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, redatta secondo lo schema di cui all'allegato E del D.Lgs. 192/2005. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori o della presentazione della domanda di permesso di costruire.

Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.

Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

6. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

7. Il Comune, tramite il competente ufficio, potrà procedere ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale.

8. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello allegato allo stesso decreto, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

9. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto.

10. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

11. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del D.M. 37/2008, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, la dichiarazione di

conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 37/2008, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

12. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a Segnalazione certificata di inizio attività, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, contestualmente al progetto edilizio.

13. Lo Sportello Unico di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

## **Art. 105 Certificazione energetica degli edifici**

1. La certificazione energetica è l'atto che documenta il valore del fabbisogno energetico annuo di un immobile per il riscaldamento ( $EP_i$ ) e produzione di acqua calda sanitaria ( $EP_{acs}$ ); il certificato deve essere allegato alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio e rilasciato dal costruttore o dal proprietario nell'atto di compravendita o locazione dell'edificio.

2. In attesa delle Linee guida regionali sulla certificazione energetica degli edifici, il Comune di Capriglia Irpina adotta le procedure di classificazione come riportate dalle linee guida nazionali indicate dal D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (G.U. 10/7/2009 n. 158 – in vigore dal 25/7/2009).

3. La redazione e l'esecuzione della certificazione energetica, nonché le metodologie per la determinazione della prestazione energetica degli edifici dovrà essere effettuata come riportato nell'allegato A del D.M. 26 giugno 2009. In particolare, per il calcolo degli indici  $EP_i$  e  $EP_{acs}$  potranno essere seguite due distinte metodologie:

a) Metodo calcolato di progetto: per edifici di nuova costruzione, con riferimento alle metodologie di calcolo definite dalle Norme UNI TS 11300 parte 1 e 2.

b) Metodi di calcolo da rilievo sull'edificio: per edifici esistenti, per i quali è possibile riferirsi alle metodologie DOCET o alla metodologia semplificata riportata all'allegato 2 del DM 26 giugno 2009.

4. La procedura di certificazione energetica dell'edificio dovrà essere svolta da un soggetto certificatore imparziale e indipendente dalla progettazione e ristrutturazione dell'edificio, dichiarato all'interno dello stesso attestato di certificazione.

5. Il soggetto certificatore è abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, come stabilito dall'allegato III del DM 115/08 e s.m.i.

6. L'attestato di certificazione energetica dovrà contenere le seguenti informazioni minime di base:

a) consumo specifico normalizzato ( $EP_i$ ) che consenta di collocare l'edificio in una scala di comparazione (misurato in kWh/mq anno per edifici in classe E1, in kWh/mc anno per le altre categorie di edifici);

b) limite del valore  $EP_{i,max}$  previsto dall'allegato C del D.Lgs 192/05;

c) consumo energetico per la produzione di acqua calda sanitaria per metro quadrato di superficie utile  $EP_{acs}$  (kWh/mq anno) come definito dall'allegato 4 del D.M. 26 giugno 2009 e di seguito riportata:

Classe  $A_{acs} < 9$  kWh/mq anno

9 kWh/mq anno  $\leq$  Classe B<sub>acs</sub> < 12 kWh/mq anno

12 kWh/mq anno  $\leq$  Classe C<sub>acs</sub> < 18 kWh/mq anno

18 kWh/mq anno  $\leq$  Classe D<sub>acs</sub> < 21 kWh/mq anno

21 kWh/mq anno  $\leq$  Classe E<sub>acs</sub> < 24 kWh/mq anno

24 kWh/mq anno  $\leq$  Classe F<sub>acs</sub> < 30 kWh/mq anno

Classe G<sub>acs</sub> > 30 kWh/mq anno

d) calcolo delle emissioni di CO<sub>2</sub> per riscaldamento per metro quadrato di superficie utile dell'edificio;

e) eventuale lista di interventi energeticamente migliorativi da allegare al certificato;

f) classificazione energetica dell'edificio in funzione dell'indice globale EP<sub>gl</sub> come definito dall'allegato 4 del DM 26 giugno 2009 e di seguito riportata:

Classe A<sub>gl</sub> + < 0.25 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/mq anno

0.25 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/mq anno  $\leq$  Classe A<sub>gl</sub> < 0.50 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/mq anno

0.50 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/mq anno  $\leq$  Classe B<sub>gl</sub> < 0.75 EP<sub>i,max</sub> + 12 kWh/mq anno

0.75 EP<sub>i,max</sub> + 12 kWh/mq anno  $\leq$  Classe C<sub>gl</sub> < 1.00 EP<sub>i,max</sub> + 18 kWh/mq anno

1.00 EP<sub>i,max</sub> + 18 kWh/mq anno  $\leq$  Classe D<sub>gl</sub> < 1.25 EP<sub>i,max</sub> + 21 kWh/mq anno

1.25 EP<sub>i,max</sub> + 21 kWh/mq anno  $\leq$  Classe E<sub>gl</sub> < 1.75 EP<sub>i,max</sub> + 24 kWh/mq anno

1.75 EP<sub>i,max</sub> + 24 kWh/mq anno  $\leq$  Classe F<sub>gl</sub> < 2.50 EP<sub>i,max</sub> + 30 kWh/mq anno

Classe G<sub>gl</sub> > 2.50 EP<sub>i,max</sub> + 30 kWh/mq anno

7. L'indice EP<sub>gl</sub> è dato dalla somma dell'indice di prestazione energetica dell'edificio per la climatizzazione invernale (EP<sub>i</sub>) e per la produzione dell'acqua calda sanitaria (EP<sub>acs</sub>).

8. La classe energetica globale viene calcolata come da tabella seguente (allegato 4 D.M. 26 giugno 2009): confrontando l'effettivo indice di consumo di energia primaria EP<sub>gl</sub> per riscaldamento e acqua calda sanitaria, con il relativo valore limite EP<sub>i,max</sub>, aumentato di un valore corrispondente al fabbisogno limite di acqua calda sanitaria.

9. Il certificato di agibilità per i nuovi edifici e per ristrutturazione integrale di edifici aventi una superficie utile superiore a 1000 mq verrà emesso solo nel caso in cui la classe energetica dell'edificio per il riscaldamento invernale è superiore o uguale alla classe "B".

10. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.lgs. 192/2005 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima, di un "Attestato di Certificazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26 giugno 2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica". Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

11. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.lgs 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, comprese le eventuali conseguenze di adeguamento degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto.

Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

12. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e/o impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che

prevedano l'istallazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;

c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;

d) facoltativo in tutti gli altri casi.

13. La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del D.lgs. 192/2005, con le disposizioni, ivi previste, per assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei medesimi soggetti nei differenti casi di edifici nuovi od esistenti.

14. La procedura di certificazione energetica degli edifici comprende il complesso di operazioni svolte dai Soggetti certificatori ed in particolare:

A. la verifica di progetto finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultino economicamente convenienti:

a) il reperimento dei dati di ingresso: caratteristiche climatiche, dell'utenza, dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo, dell'attestato di qualificazione energetica;

b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia;

c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica;

B. la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica, il confronto con i limiti di legge e l'indicazione delle potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di qualificazione individuati;

C. il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

15. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile superi i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

16. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima

da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

## **CAPO 5**

### **DIFFUSIONE DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

#### **art. 106 Fonti rinnovabili per copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria (ACS)**

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Sono considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che rispettano i requisiti di cui al DPR 59/2009.

2. La copertura del 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria si intende rispettata qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento, che si alimenta anche da combustione di R.S.U. e/o biogas, o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. La presente disposizione si intende rispettata qualora si utilizzino pompe di calore ad alto rendimento. Si considera altresì rispettato il disposto di cui sopra qualora pari fabbisogno di energia primaria sia soddisfatto tramite il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, utilizzati ai fini della climatizzazione invernale o del riscaldamento.

3. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

<b>Superficie utile</b>	<b>Fabbisogno specifico [Wh/mq giorno]</b>
per $S < 50$ mq	87
$50 \text{ mq} \leq S < 120$ mq	72
$120 \text{ mq} \leq S < 200$ mq	58
$S \geq 200$ mq	43

4. Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

<b>Tipologie</b>	<b>Fabbisogno specifico [Wh/persona giorno]</b>
Alberghi per servizi per ogni camera con bagno:	3500
Alberghi per servizi per ogni camera senza bagno:	1745
Alberghi e pensioni con servizi comuni:	1455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi:	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni:	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza:	3500
Edifici per uffici e assimilabili:	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce:	1165

5. Nel caso si utilizzino collettori solari per soddisfare gli obblighi previsti dal comma 1 del presente articolo, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di

dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

6. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (pianche, prospetti ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo all'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

7. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli esterni adeguatamente documentati. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati dalle fonti individuate al comma 1, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente comma 1 possono essere omesse.

### **art. 107 Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno elettrico**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

2. Per i fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) inferiore a 100 mq la potenza elettrica minima da installare è di 5 kWp e pari ad almeno 10 kWp per fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) uguale o superiore a 100 mq.

3. L'intervento deve comprendere:

– la definizione di una superficie della copertura dell'edificio o di quella di una pertinenza dell'edificio, dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;

– la predisposizione di un vano tecnico, accessibile, per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;

– la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico con un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugate) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.

4. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli. La collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a sud, sud-est, sud-ovest) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si ritengono soddisfatte nel caso di installazione di altro tipo di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, purché abbia la stessa producibilità annua ottenibile con gli impianti fotovoltaici previsti.

6. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute ai commi 1 e 2 del presente articolo possono essere omesse. La ragione dell'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

### **art. 108 Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici**

1. È fatto obbligo di semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabile agli elementi costruttivi degli edifici.

2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio per gli interventi ricadenti negli Ambiti di tutela del PUC.

### **art. 109 Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali**

1. In riferimento al D.M. 19 febbraio 2007 e alla guida all'integrazione architettonica del GSE, tutte le strutture di arredo esterno progettate ad hoc per accogliere i moduli fotovoltaici, quali ad esempio pensiline, pergole, tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sono soggette a una semplice comunicazione di inizio lavori, qualora gli impianti fotovoltaici siano dimensionati per soddisfare i consumi energetici delle unità immobiliari di pertinenza, salvo in casi in cui l'area sia soggetta al rispetto di vincoli paesaggistici, urbanistici (per quanto riguarda altezze e distanze) e architettonici.

### **art. 110 Sistemi solari passivi**

1. Negli immobili non sottoposti a particolari vincoli e nei contesti in cui è possibile ottenere un armonioso inserimento, è opportuno realizzare serre solari o bioclimatiche.

2. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

3. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

– dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;

– siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest;

– i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti;

– devono essere apribili e dotate di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;

– il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo le normative UNI 10344 e 10349, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.

4. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 15% della S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate a cura di un tecnico abilitato in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'edilizia esistente le serre previste nel presente articolo quale sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non saranno computate nel calcolo della superficie coperta sino ad una profondità di 2,00 m; per profondità maggiori verrà considerata solo la parte eccedente detta profondità.

6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

## **art. 111 Geotermia e raffrescamento solare**

1. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
  - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

## **PARTE QUARTA**

### **TITOLO 9**

### **LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA**

#### **CAPO 1**

#### **TITOLI ABILITATIVI**

### **art. 112 Attività edilizia libera (AEL)**

1. Fatte salve le prescrizioni delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli 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;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (art. 17 D. Lgs. 128/2006).

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica (posta certificata), dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale (CIL, comunicazione inizio lavori), possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, consistenti nelle opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire alcune parti non strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (senza alterazione di volumi, superfici e modifiche di destinazione d'uso) ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6 c. 2 lett. b) DPR 380/01);
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6 c. 2 lett. c) DPR 380/01);
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, al servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei tessuti storici cioè della zona A di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 6 c. 2 lett. d) DPR 380/01);
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6 c. 2 lett. e) DPR 380/01).
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2, allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo (CILA, Comunicazione inizio lavori asseverata).
5. Sono inoltre sottoposti a CILA gli interventi che riguardano modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, ovvero modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa (art. 6 c. 2 lett. e-bis) DPR 380/01).
6. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

### **art. 113 Titoli abilitativi**

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili non elencati nell'art. 112 sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il Permesso di costruire (PdC).
2. La Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi della legge n. 73/2010, è una dichiarazione dell'avente titolo corredata delle certificazioni e delle attestazioni richieste per l'intervento edilizio. Ha valenza di provvedimento amministrativo ed è accompagnata da elaborati di progetto e da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il Permesso di costruire è rilasciato dall'Amministrazione comunale, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, a chi abbia titolo per richiederlo e, una volta riconosciuto, è irrevocabile.
4. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti o adottati.
5. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa

ai sensi dell'art. 19 della L 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.

6. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

7. I titoli abilitativi sono onerosi.

#### **art. 114 Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio**

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:

- a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
- b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali;
- l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

#### **art. 115 Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività, presentata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia un titolo legittimante sull'immobile stesso, gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 non riconducibili agli interventi di cui all'articolo 112, che siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione certificata 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.L.vo 42/2004 e s.m.i. e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione certificata di inizio attività:

- a. interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici;
- b. interventi, consistenti in manufatti, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. o edifici aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
- c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi di volume o mutamenti di destinazione;
- e. quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela, opere interne di singole unità immobiliari che: non comportino modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti

dell'edificio; non comportino aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non aumentino le unità immobiliari ed il loro carico urbanistico; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterino le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive; non ne modifichino la destinazione d'uso;

f. interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere che non determinino incrementi del carico urbanistico;

g. le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza realizzazione di nuovi volumi;

i. le pertinenze di unità immobiliari realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o completamente interrate;

j. gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici;

k. la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;

l. la realizzazione di parcheggi pertinenziali, comprensivi di quelli ai sensi della L122/89, con esclusione degli immobili all'interno delle Zone A Tessuti insediativi di interesse storico-culturale;

m. circoscritte modifiche allo stato dei luoghi, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;

n. cartelloni pubblicitari la cui struttura abbia rilevanza edilizia secondo il vigente Regolamento Comunale.

2. Per l'esecuzione delle opere è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori, della Segnalazione certificata di inizio attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui al presente Regolamento in relazione al tipo di intervento.

3. Non è ammesso realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Segnalazione certificata di inizio attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, compresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.

4. A tutti gli effetti di legge la Segnalazione certificata di inizio attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.

Le opere oggetto di Segnalazione certificata di inizio attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Segnalazione certificata di inizio attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

#### **art. 116 Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività**

Fatta eccezione per quanto previsto nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività nei seguenti casi:

a. immobili notificati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 e s.m.i.;

b. immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004;

c. immobili ricadenti all'interno del perimetro dei Parchi esistenti, e di ogni altro perimetro di parco che l'Amministrazione Comunale individuerà, a partire dalla data di costituzione e autorizzazione del Parco, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere;

d. immobili sottoposti a particolari discipline di tutela dallo strumento urbanistico, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere;

e. immobili ricadenti all'interno degli ambiti delimitati dal Consiglio Comunale con delibera ai sensi dell'art. 30 della legge n. 98/2013 limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione

con modifica della sagoma (se consentiti dal PUC) in Ambiti equivalenti alle zone A di cui al DM 1444/1968.

### **art. 117 Opere soggette a Permesso di Costruire (PdC)**

1. È subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività edificatoria che produca nuovi volumi, così come la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto anche smontabile che, a prescindere dai materiali e dalla tecnica costruttiva impiegati, intenda soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, tanto continuativi quanto stagionali ma ricorrenti, e che produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi. Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.

2. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo.

3. Fatta salva la disposizione generale, gli interventi edilizi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:

- a. gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari o modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, o che determinino mutamenti della destinazione d'uso, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti equivalenti alle zone A del DI 1444/1968;
- c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a PUA).

4. Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di Segnalazione certificata di inizio attività e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire anche per:

- chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;
- box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non specificatamente predeterminata unitamente alla data di rimozione;
- strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
- manufatti, anche aperti lateralmente, assicurati al suolo e costituenti superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento;
- roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo;
- le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito del cimitero comunale.

Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio attività dalla legislazione vigente;
- opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Segnalazione certificata di inizio attività;
- manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione sia prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
- le antenne, ed in generale tutte le fonti di emissione elettromagnetica;

– distributori di carburante.

5. Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

– le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;

– le recinzioni che non alterino in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento e, in ogni caso, se risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento; in questi casi è prevista la facoltà della Segnalazione certificata di inizio attività.

#### **art. 118 Varianti**

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta nel presente Regolamento.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso di costruire.

#### **art. 119 Interventi di demolizione**

1. Gli interventi di demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e non devono compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:

a. la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;

b. si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;

c. si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PUC vigente.

Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.

L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentissero la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.

3. La demolizione è, altresì, subordinata a:

– libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;

- chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
  - impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
  - protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico-culturale.
- Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento.
- In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.
4. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico ai termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.
5. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisca presupposto essenziale.

#### **art. 120 Certificato di destinazione urbanistica**

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione redatta (in bollo, se ai fini di atti notarili) secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Territorio e Ambiente.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti (5 giorni lavorativi) rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica degli immobili secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti urbanistici attuativi.
6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
  - stralcio di mappa catastale aggiornata;
  - copia del titolo di proprietà o corrispondente autocertificazione.

#### **art. 121 Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità è richiesto ai sensi dell'art. 24 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della L.R. n. 16 del 7 agosto 2014 "Interventi per il rilancio e lo sviluppo dell'economia regionale nonché di carattere ordinamentale e organizzativo (collegato alla legge di stabilità 2014)". Esso 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. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

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

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità devono essere allegate copie della ricevuta del versamento degli oneri concessori – se dovuti – e della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto–legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

5. Ai sensi della L.R. n. 16 del 7 agosto 2014 in alternativa alla richiesta del certificato di agibilità di cui all'art 24, fermo restando l'obbligo della presentazione della documentazione di cui all'art. 5 comma 3, lettere a), e dell'art 25 lettere a) b), d) del medesimo D.P.R. 380/01 e del parere dell'ASL nel caso in cui non sia sostituibile con la dichiarazione del progettista, l'interessato presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che il responsabile dello SUE provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la vigente normativa.

Sulle dichiarazioni di agibilità il comune svolge un controllo a campione con cadenza almeno annuale, nella percentuale minima del 20 per cento delle pratiche presentate da individuare mediante preventivo sorteggio. Il responsabile dello SUE, entro dieci giorni lavorativi dall'effettuazione del sorteggio della pratica da sottoporre a controllo, ne dà comunicazione all'interessato. Entro i successivi trenta giorni il responsabile dello SUE comunica all'interessato l'esito del controllo.

In caso di esito negativo dei controlli, ove il responsabile dello SUE rilevi la carenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di barriere architettoniche, ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente, ferma restando l'applicazione delle sanzioni per le opere realizzate in difformità dalla SCIA o dal Permesso di costruire o con variazioni essenziali. La mancata sottoposizione a controllo delle dichiarazioni di agibilità presentate non preclude l'esercizio dei poteri di vigilanza comunale, di cui agli artt. 27 e seguenti del D.P.R. 380/01, nonché l'assunzione di determinazioni in via di autotutela di cui agli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. In caso di inerzia il Comune può riconoscere l'agibilità dell'immobile solo in presenza di un certificato di collaudo in cui il direttore dei lavori la attesti sotto la propria responsabilità. Per gli edifici realizzati da molti anni e per i quali non sia stata richiesta la necessaria abitabilità/agibilità il Comune può riconoscere la relativa utilizzabilità previo parere dei Vigili del Fuoco.

## **CAPO 2 PROCEDURE**

### **art. 122 Nuova istanza di Permesso di Costruire**

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio con versamento, se dovuto, del contributo di concessione per le opere non ultimate.

2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.

Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.

Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del precedente Permesso:

### **art. 123 Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto**

1. Chi abbia titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, previo pagamento dei dovuti diritti di istruttoria, esclusivamente presso l'ufficio abilitato a riceverla, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

### **art. 124 Verifica della conformità dei progetti**

1. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.

2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.

3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:

b. delle disposizioni del PUC o di eventuali piani attuativi PUA;

c. della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;

d. della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui al presente RUEC;

e. dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.

Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e conclude esprimendosi sul progetto con l'attestazione della sua conformità:

a. al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

b. allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);

c. alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

## **art. 125 Lavori di sicurezza**

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso di costruire o prima dei termini previsti per la SCIA, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'aveente titolo e del tecnico abilitato incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:

- a. opere di puntellamento provvisoriale;
- b. spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozioni di cornicioni, ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- c. demolizione di murature, di solai interni o di copertura, di sporti e di parti limitate di fabbricati.

3. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo nel caso che il pericolo sia stato rimosso e solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso in cui le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività. Alla documentazione vanno allegati gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio o dell'UTC o del Comando della Polizia Locale.

4. Nel caso si tratti d'immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 e in quello di opere che ricadano negli ambiti omogenei di interesse storico-culturale del PUC (zone A), tali lavori possono essere eseguiti non prima delle 24 ore dalla comunicazione suddetta. In tali casi, infatti, la comunicazione deve anticipare e non seguire l'inizio dei lavori. Il proprietario e/o avente titolo di immobili vincolati deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

## **art. 126 Lavori di interesse pubblico**

1. Con ordinanza del dirigente del servizio possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo, lavori d'interesse pubblico del seguente tipo:

- a. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
- b. ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.

2. Nei casi di cui al comma 1, il dirigente del servizio assegna nella medesima ordinanza un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.

3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il dirigente può intervenire, di ufficio e a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.

4. Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

### **CAPO 3**

#### **ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI**

##### **art. 127 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici e dei punti di collegamento con le reti dei sottoservizi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare del provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della richiesta di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento dei dovuti Diritti di segreteria.

4. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel Permesso di Costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

##### **art. 128 Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:

- a. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
- b. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- c. il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- d. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
- e. la data e il numero del Permesso di Costruire o della Scia e/o degli atti autorizzativi ricevuto dall'Amministrazione;
- f. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- g. le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;

- h. il nominativo del responsabile dei lavori;
  - i. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
  - j. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
  - k. anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto nei casi di nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni o recupero di edifici monumentali, ivi inclusi anche quelli "palazati" E1 dell'*Abaco delle tipologie storiche*, Allegato 1 alle NTA del PUC.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
- a. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
  - b. documenti di cui all'art. 5 della Legge n. 1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
  - c. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - d. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
  - e. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
  - f. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
5. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori
7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.
9. In caso di inosservanza totale o parziale di qualunque delle disposizioni di cui ai commi precedenti, verrà applicata una sanzione amministrativa pecuniaria.

### **art. 129 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

- 1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente, a mezzo dei suoi collaboratori, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le

prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

#### **art. 130 Prescrizioni in materia di rumore**

1. È fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **art. 131 Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

#### **art. 132 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico, archeologico o paleontologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.
2. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.
3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.

#### **art. 133 Recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui al D.Lgs. n° 81/2008 e ss.mm.ii. comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti.

#### **art. 134 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione**

1. La sicurezza del cantiere deve essere garantita nel rispetto dell'apposito piano redatto a norma della legislazione specifica vigente, dell'applicazione della quale occorre conservare in cantiere la prescritta documentazione.

2. In particolare, tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando specifici opportuni provvedimenti.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **art. 135 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni**

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite tutte le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.

2. Nel corso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### **art. 136 Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. In caso di inadempienza al termine suddetto, la definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

#### **Art. 137 Trasporto dei materiali agli scarichi**

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano in qualche modo utilizzabili, dovranno essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico. I

veicoli impiegati devono essere adatti allo scopo, caricati e condotti in modo che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto dal cantiere alla discarica. Nel caso che si verificasse spargimento di materiale, l'assuntore dei lavori dovrà provvedere immediatamente alla sua rimozione.

## **TITOLO 10**

### **LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

#### **CAPO 1**

#### **COMPONENTE STRUTTURALE E COMPONENTE OPERATIVA DEL PUC**

##### **art. 138 “Piano strutturale” e “piano operativo”**

1. A norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e s.m.i. e del Regolamento regionale 5/2011, il PUC si articola in disposizioni strutturali, valide a tempo indeterminato, e disposizioni programmatico-operative, valide per un breve numero di anni.

2. La componente strutturale del PUC (“piano strutturale”) individua e delimita gli ambiti territoriali da assoggettare a disciplina di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione compatibile in ragione della presenza di pericolosità idrogeologica e/o sismica elevata, di valori di naturalità e biodiversità elevata, di elevato interesse storico-culturale, di elevato pregio paesaggistico, di elevato valore ambientale e produttivo agricolo. Tali ambiti vengono disciplinati dalle NTA del “piano strutturale”, che ne escludono la trasformabilità insediativo-infrastrutturale e vi definiscono le utilizzazioni e gli interventi ammissibili, realizzabili sempre in regime diretto mediante Scia o Permesso di costruire. Il “piano strutturale” definisce altresì i criteri per la stima dei fabbisogni decennali (di abitazioni, sedi produttive, spazi pubblici e attrezzature pubbliche etc) e per la selezione ed il dimensionamento degli interventi trasformativi negli altri ambiti territoriali in sede di “piano operativo”.

3. La componente programmatico-operativa del PUC (“piano operativo”), in coerenza con le disposizioni del “piano strutturale”, definisce gli interventi da attuare nel quinquennio di validità (in tal senso assorbendo gli Atti di Programmazione degli Interventi di cui alla LRC 16/2004) previa formazione di piani urbanistici attuativi (PUA), per ciascuno dei quali definisce normativamente contenuti, parametri, standard e modalità attuativo-gestionali.

4. La validità del “piano operativo” è di cinque anni. Alla scadenza del quinquennio dalla sua entrata in vigore il “piano operativo” perde efficacia e va sostituito con un nuovo “piano operativo” la cui formazione è disciplinata dalla legge regionale 16/2004 e s.m.i. e dal Regolamento regionale 5/2011.

5. Il presente RUEC si integra con il “piano strutturale” e con il “piano operativo” del PUC definendo norme di dettaglio coerenti con le NTA del PUC.

#### **CAPO 2**

#### **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

##### **art. 139 Generalità**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di

riqualificazione previsti dalla componente operativa del PUC; essi trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.

2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- piani particolareggiati (PP) e piani di lottizzazione (PL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., articoli 13 e 28;
- piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- programmi urbani complessi (programma di riqualificazione insediativa, contratto di quartiere o programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, in sigla PRUSST).

#### **art. 140 Contenuto dei PUA**

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal "piano operativo" del PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche e la relazione in materia di rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (D.G.R.C n°2436/2003).

#### **art. 141 Procedimento di formazione dei PUA**

1. I PUA, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e Regolamento di attuazione n. 5/2011, sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle società di trasformazione urbana;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provveda nei termini definiti dalla componente operativa del PUC, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'Amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposizione locale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe;
- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentino le relative proposte nei termini previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

2. Il PUA è adottato dalla giunta comunale, previa verifica della compatibilità con il PUC e con i piani di settore comunali, ed è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio, per trenta giorni.
3. Il PUA è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni che debbono pervenire entro 30 giorni dalla trasmissione completa della documentazione del piano. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
4. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
5. Con delibera di giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA.
6. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
7. Se il PUA comporta la modifica delle priorità definite nel "piano operativo" del PUC, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

#### **art. 142 Convenzioni**

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati per l'attuazione di interventi trasformativi insediativo-infrastrutturali devono prevedere:
  - a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
  - b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
  - c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
  - d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
2. In Appendice si riporta uno schema di convenzione che costituisce riferimento per gli atti da stipulare in rapporto a ciascun PUA.

### **CAPO 3**

#### **COMPARTO EDIFICATORIO**

#### **art. 143 Comparti edificatori**

1. Ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, le trasformazioni previste dal PUC e dai PUA possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dallo stesso PUC e/o dai PUA.
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC o dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento e le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature pubbliche e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi di volumetria edilizia e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposizione locale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
4. Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del PUA, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune stesso o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite

ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4.

6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il PUA definisce le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, delle attrezzature pubbliche e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **art. 144 Attuazione dei comparti edificatori**

1. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso riuniti in consorzio, dal Comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche e di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso il PUC o il PUA.

3. I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio di cui all'articolo 145, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

4. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 5.

5. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 3 e 4, avvengono mediante procedure di esproprio.

6. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

## **TITOLO 11**

### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **CAPO 1**

#### **DISCIPLINA GENERALE**

#### **art. 145 Generalità**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

2. La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al comma precedente, destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività.
4. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica e i riferimenti predisposti dall'Ufficio.

#### **art. 146 Varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Le varianti al Permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività in variante.

### **CAPO 2**

#### **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **art. 147 Oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, art. 16.

#### **art. 148 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione**

L'esonero del contributo, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si applica come di seguito:

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

5. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

### **CAPO 3**

#### **COSTI DI COSTRUZIONE**

##### **art. 149 Costo di costruzione e determinazione dell'importo**

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

2. I prezzi da applicare per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

##### **art.150 Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.

##### **art. 151 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente (art. 42 DPR 380/01).

### **CAPO 4**

#### **MONETIZZAZIONE**

##### **art.152 Monetizzazione degli standard**

1. In tutti gli interventi edilizi inerenti ai comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dal PUC e/o dal PUA, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione primaria.

2. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente e, in ogni caso, solo per interventi provenienti da pianificazioni e normative ordinarie e non derogatorie.

**APPENDICE - Schema di convenzione tipo**

Rep.

COMUNE DI CAPRIGLIA IRPINA

PROVINCIA DI AVELLINO

Convenzione Urbanistica

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... il giorno ... del mese di ... in Capriglia Irpina, nel Palazzo Municipale,

avanti a me \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Capriglia Irpina,

autorizzato per legge a ricevere gli atti e i contratti per conto del Comune medesimo si sono costituiti:

1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_

"Comune di Capriglia Irpina" con sede in Capriglia Irpina (SA) \_\_\_\_\_; P.IVA:

\_\_\_\_\_;

2) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla Via

\_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (prov. di ...) alla

Via \_\_\_\_\_ codice fiscale o P.IVA: \_\_\_\_\_ proprietaria di

\_\_\_\_\_ nonché dalle relative aree di pertinenza e di sedime, ubicato nel comune

di Capriglia Irpina, alla Via \_\_\_\_\_ individuato in catasto al foglio n. ...., p.lla .... sub ....

di superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_ e di mc \_\_\_\_\_ circa.).

Il complesso immobiliare è stato realizzato nell'anno ..... ed ha subito successive modifiche autorizzate dal Comune di Capriglia Irpina negli anni ..... in conformità a ..... ed è pervenuto nella disponibilità di \_\_\_\_\_ con atto \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega.

PREMESSO:

- che il Sig. \_\_\_\_\_, come sopra individuato e rappresentato, in data \_\_\_\_\_ con prot. n. \_\_\_\_\_, ha inoltrato istanza di/domanda di \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ ai sensi del comma .... art..... della Legge \_\_\_\_\_;

- che l'intervento proposto, nello specifico, prevede:

a. la demolizione di \_\_\_\_\_;

b. la realizzazione di \_\_\_\_\_;

c. la destinazione per l'edilizia sociale di \_\_\_\_\_, corrispondenti a n. alloggi con relativi accessori,

d. la realizzazione di parcheggi pertinenziali ubicati \_\_\_\_\_ per una superficie complessiva di \_\_\_\_\_ mq;

e. la realizzazione a propria cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, come da progetto definitivo/esecutivo :

- rete idrica

- rete fognaria

- rete elettrica

- rete telefonica

- rete gas
- strade interne con relativa illuminazione
- parcheggi
- verde di quartiere

f. la cessione gratuita di aree per standard urbanistici (urbanizzazioni secondarie) nella misura di mq \_\_\_\_\_

- che l'Ufficio competente con verbale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha completato l'istruttoria degli atti e con nota n. \_\_\_\_ ha fatto richiesta della documentazione necessaria per la definizione della pratica, subordinando la stessa alla stipula di apposita convenzione (atteso che l'intervento configura un interesse pubblico da attuare ai sensi dell'art. ... comma .... della Legge \_\_\_\_\_ e s.m.i.), per regolare i rapporti con l'Ente circa \_\_\_\_\_;

VISTA la legge \_\_\_\_\_;

VISTA la delibera \_\_\_\_\_;

RISCONTRATO che \_\_\_\_\_;

RILEVATO che gli immobili di cui alla presente convenzione nel piano operativo del PUC ricadono in zona omogenea ..... e che quanto rilevato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;

VALUTATO che sull'area gravano i seguenti vincoli:

1) tutto il territorio comunale è gravato da vincolo sismico di seconda categoria;

2) l'area interessata è classificata nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della competente Autorità di Bacino come \_\_\_\_\_;

3) sull'area gravano i seguenti altri vincoli/non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Permesso di Costruire o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

CONSIDERATO che il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dall'intervento e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

VISTA la determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "presa d'atto della conclusione dell'iter procedurale"

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La premessa vale quale patto.

##### ART. 2 - OBBLIGAZIONE GENERALE

1. Il proprietario dell'area interessata si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, fermo restando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti o certificati da parte del Comune.

##### ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione la realizzazione di edilizia abitativa, commerciale, direzionale [eventualmente: ed Edilizia Residenziale Sociale (ERS)], garage interrati, e superficie a raso da destinare a spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. L'intervento, in sintesi, consiste:

STATO DI FATTO      PROGETTO

Superficie del lotto      mq \_\_\_\_\_

Superficie coperta      mq \_\_\_\_\_

Volume      mc \_\_\_\_\_

Superficie utile lorda complessiva di progetto (residenziale, [residenziale sociale,] commerciale, direzionale) mq \_\_\_\_\_;

[eventualmente: Superficie residenziale "sociale" (minimo \_\_\_\_% superf. residenz. complessiva) mq \_\_\_\_\_;]

Superficie per standard urbanistici: D.M. 1444/68 al minimo (cubatura residenziale/80 mc/vano x 18 mq/vano + Superficie utile lorda terziaria x 0,80 mq) = mq\_\_\_\_\_.

[eventualmente: Le unità costituenti l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) verranno vendute e/o concesse in locazione a prezzi determinati, secondo la normativa vigente e a quanto previsto nel presente atto, a soggetti aventi requisiti soggettivi di residenza, età, reddito, stato civile, come nel seguito della presente convenzione riportato, con effetti di calmiera sul mercato immobiliare a favore di soggetti bisognosi.]

3. Con la sottoscrizione della presente convenzione il proprietario :

- cede, a titolo gratuito, al Comune la proprietà delle aree destinate a standard aventi superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_ indicate con tinta \_\_\_\_ e tinta \_\_\_\_ nell'allegata planimetria tav. \_\_\_\_\_;

- si obbliga, in applicazione di quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001:

a) alla realizzazione diretta, a sue cure e spese, delle opere di urbanizzazione primaria (reti viarie, reti idriche e fognarie, reti energetiche, telefoniche ed informatiche, parcheggi pubblici e verde di quartiere) in conformità al progetto esecutivo predisposto dal medesimo proprietario ed approvato dall'Amministrazione Comunale ed allegato alla presente convenzione; l'Amministrazione avrà la supervisione dell'esecuzione dei relativi lavori, in contraddittorio con il proprietario, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, e riceverà relativo atto finale di collaudo ;

[eventualmente : b) a destinare \_\_\_\_ mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), di cui \_\_\_\_ mq di Superficie Lorda Abitabile (Sla) e \_\_\_\_ mq di Superficie Lorda dei corrispettivi spazi comuni, corrispondenti a n. \_\_\_\_ monocali, n. \_\_\_\_ bilocali e n. \_\_\_\_ trilocali, con relativi accessori, come da tav. \_\_\_\_ del progetto esecutivo, il tutto costituente n. \_\_\_\_ appartamenti di superficie utile complessiva di mq \_\_\_\_\_ - nonché corrispettivo numero di posti auto ( 1 ad alloggio) ubicati al piano interrato/seminterrato \_\_\_\_\_ orientativamente di superficie complessiva pari a mq \_\_\_\_\_ come da tav. \_\_\_\_\_ del progetto esecutivo - destinati all'edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea);

c) a realizzare gli alloggi per l'edilizia sociale di cui sopra a perfetta regola d'arte, in conformità del progetto esecutivo allegato e con l'utilizzo di materiali di rifinitura di buona qualità e, comunque, nel rispetto del comma 7 del citato D.M. 22/04/2008.]

#### ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo allegato alla presente convenzione devono essere realizzate e completate prima del completamento e dell'agibilità delle opere oggetto del permesso di costruire conseguente alla presente convenzione.

[eventualmente : 2. La realizzazione degli alloggi da destinare per l'edilizia sociale deve avvenire contestualmente alla realizzazione delle altre opere che devono essere tutte ultimate entro il termine di \_\_\_\_\_ mesi dall'inizio dei lavori che dovranno essere avviati entro e non oltre \_\_\_\_\_ mesi dal rilascio del titolo abilitativo;

3. Gli alloggi da destinare per l'edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 dovranno essere gestiti dalla committenza secondo le procedure e le normative vigenti in materia e secondo quanto prescritto dalla presente convenzione, dandone preventiva e tempestiva informativa al Comune di Capriglia Irpina. Il Comune di Capriglia Irpina vigilerà sul rispetto delle disposizioni innanzi riportate con poteri autoritativi, senza che la società contraente possa opporre alcunché.]

4. Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato per singoli edifici o singole porzioni delle costruzioni, purché funzionalmente autonomi, a condizione che siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli

impianti relativi alle parti comuni [eventualmente : e sia stata verificata la concomitante realizzazione di adeguate quote degli alloggi ERS];

5. Ferma la cessione della proprietà delle aree per standard stabilita nel precedente art. 3, fino a completamento dei lavori e previa verifica del rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione da parte dell'UTC, il proprietario cedente conserva il possesso materiale dell'intero compendio immobiliare, con i relativi obblighi di custodia e manutenzione ordinaria dei terreni oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### ART. 5 - INADEMPIENZE

Il mancato rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 4 costituiscono gravi inadempienze alle condizioni contrattuali e comporterà l'applicazione della disciplina prevista dalla normativa vigente di cui all'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 relativa alle difformità totali o variazioni essenziali del permesso di costruire. Si da atto che l'eventuale mancata realizzazione degli interventi di cui al punto 1), 2) e 3) del precedente art.4 costituisce grave inadempienza, difformità e variazione essenziale del permesso di costruire, comportando l'applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dall'art.31 del D.P.R. n. 380/2001 e dunque l'automatica acquisizione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale a favore del Comune di Capriglia Irpina, che provvederà alla gestione in conformità delle procedure e delle normative vigenti in materia.

#### ART. 6 - DETERMINAZIONE IMPORTO INTERVENTI - GARANZIE FINANZIARIE

1. L'importo previsto per la realizzazione degli immobili ammonta complessivamente ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

2. [eventualmente : L'importo previsto per la sola realizzazione degli immobili per l'edilizia sociale ammonta complessivamente ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).]

3. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto allegato è pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

4. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, in particolare ma non esclusivamente per quanto concernente la realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo corrispondente al costo complessivo di tali opere, individuato nel quadro economico del progetto esecutivo delle suddette opere nell'importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con Atto Fidejussorio n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ emesso da \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, per un minimo di € \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino alla naturale scadenza del permesso di costruire.

4. La garanzia non può essere estinta se non dopo formale nulla osta da rilasciarsi previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo, a cura dell'UTC, delle opere da cedere;

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita a beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il proprietario è obbligato in solido. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora a seguito di rilievo dell'inadempimento;

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo di cui al comma 3, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamata o il cui mancato o ritardato assolvimento possa creare

pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto privato sia come autorità che cura il pubblico interesse;

7. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del proprietario nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### ART. 7 - OBBLIGHI ED ONERI

1. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi nascenti con la presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti o certificati da parte del Comune;

2. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi oggi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore resta in ogni caso obbligato in solido nei confronti del Comune per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia

espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. [eventualmente : Gli oneri concessori sono dovuti nell'aliquota vigente, anche per gli immobili di Edilizia Residenziale Sociale riportati al precedente articolo 3 comma 1, fatte salve le agevolazioni previste per legge.]

Il Soggetto attuatore non dovrà corrispondere l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, a seguito della realizzazione diretta delle stesse opere di urbanizzazione, dando atto le parti che tale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consente lo scomputo dei relativi oneri, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001.

#### ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Non è consentito apportare in fase di esecuzione alcuna modifica, non preventivamente autorizzata, al Permesso di Costruire approvato.

[eventualmente : L'intervento edilizio relativo alla Edilizia Residenziale Sociale, di cui al precedente articolo 3 deve essere realizzato secondo le tecniche realizzative riportate nella letteratura tecnica e nella giurisprudenza alla base della Edilizia Residenziale Sociale.]

#### [eventualmente : ART. 9 - CANONE DI LOCAZIONE E PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Per gli alloggi di ERS in affitto, di cui al precedente articolo 3, vi è la determinazione obbligatoria del canone di locazione in misura non superiore a quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n°431, e successive modificazioni e integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, dal valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n°350 e successive modificazioni e integrazioni. Il valore così ottenuto potrà essere articolato in

relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

2. In ogni caso il valore annuo a metro quadrato del canone di locazione non può superare il 3% dell'importo riportato al successivo comma 5. Ogni patto diverso o in deroga è nullo.

3. Ai sensi del D.P.C.M. 16/07/2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa" e successive modificazioni e integrazioni, nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a dieci anni e, decorso tale periodo minimo, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;

b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;

c) cessione dell'alloggio sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;

d) offerta al Comune ed agli IACP ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

4. Il "costo iniziale dell'abitazione" massimo, di cui ai precedenti commi, è quello riportato nel Decreto Dirigenziale n°7 del 14 gennaio 2009 - A.G.C. 16 e successivi. Ogni patto diverso o in deroga è nullo.

5. Ove le costruzioni di cui alla presente convenzione beneficino di contributi pubblici a fondo perduto, il valore di alienazione di cui al comma 4 sarà ridotto dell'intero ammontare di tale contributi.]

[eventualmente : ART. 10 - OBBLIGHI IN TEMA DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. I proponenti si obbligano a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o da cedere in locazione di cui all'articolo 3 a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione dell'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

b. assenza in testa al soggetto di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria o derivata, immediata o con patto di futura vendita, di alloggio costruito con il concorso, contributo o col finanziamento agevolato in qualsiasi forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, né di attribuzione di un contributo individuale, in tutto il territorio nazionale, a meno che non riguardasse un alloggio non utilizzabile o perito o restituito all'Ente gestore o espropriato per pubblica utilità senza dar luogo al risarcimento del danno;

c. possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n°19 del 14/08/1997 e s.m.i.;

2. Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie; i nuclei familiari con disagio abitativo o che siano in attesa di un figlio per stato di gravidanza attestato o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 67%.

3. Gli assegnatari sono obbligati ad assumere la residenza nell'alloggio oggetto di agevolazione entro diciotto mesi dalla data di acquisto dell'immobile e comunque dal momento della piena disponibilità dello stesso.

4. Ai fini della presente convenzione si intendono "giovani coppie" quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima della data di scadenza del relativo avviso pubblico. Si intende altresì per "nucleo familiare": la famiglia anagrafica costituita da una persona sola ovvero da coniugi e da figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del presente bando e sia dimostrata nelle forme di legge.

5. I soggetti assegnatari dovranno essere individuati direttamente dai proponenti, mediante avviso pubblico predisposto dai proponenti stessi ed approvato dal Comune. I proponenti ed i loro eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente convenzione, sono obbligati, con oneri ad esclusivo loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle altre formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia al Comune, in uno con i requisiti degli assegnatari.

6. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.]

#### ART. 11 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessori, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti, i diritti, le imposte di registro e trascrizione e ogni altro onere connesso, sono a carico esclusivo del proprietario costituito.

#### ART. 12 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, sede/sezione di Avellino.

#### ART. 13 - TRASCRIZIONE

Il proprietario si obbliga, all'esito della realizzazione degli immobili licenziati e al collaudo delle opere di urbanizzazione a suo carico, alla consegna materiale e all'immissione nel possesso materiale delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a favore del Comune di Capriglia Irpina, previo frazionamento delle particelle cedute e quanto altro necessario con oneri a suo carico.

Il proprietario effettuate le formalità descritte si obbliga altresì a ripetere il presente atto, nella forma pubblica amministrativa ai soli fini dell'esatta individuazione dei beni acquisiti e per l'esatta trascrizione nei Registri Immobiliari, affinché siano noti ai terzi i diritti di proprietà che fanno capo al Comune di Capriglia Irpina.

#### ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione e a completamento delle disposizioni in essa contenute, si rinvia alle leggi e ai regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto scritto con sistema informatico per i primi \_\_\_\_\_ fogli per intero e parte del \_\_\_\_\_, del quale ho dato lettura alle parti costituite, le quali, trovandolo conforme alla loro volontà ed al vero, e dispensandomi dalla lettura degli allegati che dichiarano di conoscere, con me Segretario lo sottoscrivono.

Capriglia Irpina, lì \_\_\_\_\_