COMUNE DI VILLA DI BRIANO

PROVINCIA DI CASERTA

Palazzo Marchesale Pallavicini

R.U.E.C.

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Il Progettista:
prof. arch. Achille Renzullo

Il Sindaco:
Dott. Luigi Della Corte

Collaborazioni:
arch. Michele De Vita
arch. Nadia Carotenuto
arch. Leo Conte

Il R.U.P.:
Ing. Silvio Luigi Cecoro

COMUNE DI VILLA DI BRIANO
(Provincia di Caserta)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
(Art. 28 Legge Regionale n°16 del 22 dicembre 2004)
Approvato con delibera di C.C. n°11 del 21/06/2022

INDICE

PARTE PRIMA - ***PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA***

Articolo 1 **–** Natura, finalità, oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC);
Articolo 2 **–** Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- Voce 1 - Superficie territoriale
- Voce 2 - Superficie fondiaria
- Voce 3 - Indice di edificabilità Territoriale
- Voce 4 - Indice di edificabilità Fondiaria
- Voce 5 - Carico urbanistico
- Voce 6 - Dotazioni Territoriali
- Voce 7 - Sedime
- Voce 8 - Superficie coperta
- Voce 9 - Superficie permeabile
- Voce 10 – Indice di Permeabilità
- Voce 11 – Indice di copertura
- Voce 12 - Superficie totale
- Voce 13 – Superficie lorda
- Voce 14 – Superficie utile
- Voce 15 - Superficie accessoria
- Voce 16 - Superficie complessiva
- Voce 17 - Superficie calpestabile
- Voce 18 - Sagoma
- Voce 19 – Volume totale o volumetria complessiva
- Voce 20 – Piano fuori terra
- Voce 21 – Piano seminterrato
- Voce 22 – Piano interrato
- Voce 23 – Sottotetto
- Voce 24 – Soppalco
- Voce 25 – Numero dei piani
- Voce 26 – Altezza lorda
- Voce 27 – Altezza del fronte
- Voce 28 – Altezza dell'edificio
- Voce 29 – Altezza utile
- Voce 30 – Distanze
- Voce 31 – Volume tecnico
- Voce 32 - Edificio
- Voce 33 – Edificio unifamiliare
- Voce 34 – Pertinenza
- Voce 35 - Balcone

Voce 36 - Ballatoio
Voce 37 – Loggia/Loggiato
Voce 38 - Pensilina
Voce 39 – Portico/Porticato
Voce 40 – Terrazza
Voce 41 – Tettoia
Voce 42 - Veranda
Specificazione e dettaglio Voce 1 – ST - Superficie Territoriale (mq)
Specificazione e dettaglio Voce 2 – SF - Superficie Fondiaria (mq)
Specificazione e dettaglio Voce 3 – IT - Indice di Edificabilità Territoriale (mc/mq)
Specificazione e dettaglio Voce 4 – IF - Indice di Edificabilità Fondiaria (mc/mq)
Specificazione e dettaglio Voce 5 - CU – Carico urbanistico
Specificazione e dettaglio Voce 8 - SC – Superficie Coperta (mq)
Specificazione e dettaglio Voce 9 - SP – Superficie permeabile
Specificazione e dettaglio Voce 13 - SL – Superficie lorda
Specificazione e dettaglio Voce 14 - SU – Superficie utile
Specificazione e dettaglio Voce 15 - SA – Superficie accessoria
Specificazione e dettaglio Voce 25 – Numero dei piani
Specificazione e dettaglio Voce 27 – Altezza del fronte
Specificazione e dettaglio Voce 29 – Altezza utile
Specificazione e dettaglio Voce 30 – Distanze
Specificazione e dettaglio Voce 31 – Volumi tecnici
Specificazione e dettaglio Voce 37 – Loggia/Loggiato
Specificazione e dettaglio Voce 41 – Tettoia
Voce 43 - IFc – Indice di Fabbricabilità Fondiaria costruita (mc/mq)
Voce 44 - RCc – Indice di copertura costruita
Voce 45 – Dc - Distanza dai Confini (mt.)
Voce 46 – De - Distanza dagli Edifici (mt.)
Voce 47 – Fabbricato o Edificio residenziale
Voce 48 – Lotto e Fondo
Voce 49 – Lotto intercluso
Voce 50 – Costruzione
Voce 51 – Alloggio o Appartamento
Voce 52 – Vano
Voce 53 – Stanza (vano utile) o locale abitabile
Voce 54 – Vani accessori
Voce 55 – Altri vani
Voce 56 – Casa di guardianaggio
Voce 57 – Luci, vedute e affacci
Voce 58 – Parete
Voce 59 – Parete finestrata, parete cieca
Voce 60 – Pergolato
Voce 61 – Gazebo
Voce 62 – Spazi interni agli edifici: patio, chiostrina, cavedio, cortile
Voce 63 – Parcheggio, autorimessa
Voce 64 – Superficie di vendita
Voce 65 – SFc – Superficie occupata da costruzioni (mq)
Voce 66 – Sp – Superficie da conferire per standard (mq)
Voce 67 – Sv – Superficie da conferire al sistema della mobilità (mq)
Voce 68 – Sm – Superficie Minima di Intervento (mq)
Voce 69 – Lm – Lotto minimo (mq)
Voce 70 - V – Volume urbanistico (mc)
Voce 71 - Calcolo del volume urbanistico - caratteristiche e limitazioni dei volumi tecnici ed assimilati
Voce 72 - VM – Volume edificabile massimo (mc)

Voce 73 - OP1 – Opere di Urbanizzazione Primaria (mq.)
Voce 74 - OP2 – Opere di Urbanizzazione Secondaria (mq.)
Voce 75 - StUr – Standard Urbanistici del PUC
Voce 76 - Applicazione degli Standard Urbanistici del PUC
Voce 77 - Planovolumetrico
Voce 78 - IP – Indice di piantumazione (n°/ha)
Voce 79 - Cantiere temporaneo o mobile
Voce 80 - Manufatti stagionali
Voce 81 - Manufatti temporanei
Voce 82 - Serre solari
Voce 83 – Scheletri
Voce 84 - Pergotende
Voce 85 – Stenditoi
Voce 86 – Tende

Articolo 3 **–** le definizioni degli interventi edilizi;
Articolo 4 **–** Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.
Articolo 5 – la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa.
Articolo 6 – I requisiti generali delle opere edilizie, attinenti: ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini; ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo); alle servitù militari; agli accessi stradali; alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; ai siti contaminati; la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.
Articolo 7 - le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

PARTE SECONDA - *DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA*

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 8 - Sportello unico per l'edilizia
Articolo 9 – Opere soggette a procedimento abilitativo comunale
Articolo 10 – Soggetti aventi titolo ad ottenere procedimento abilitativo
Articolo 11 – Contenuti, allegati e termini per la presentazione della C.I.L.A.
Articolo 12 – Equivalenze con il Permesso di Costruire
Articolo 13 - Istanza per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 14 - Documentazione a corredo delle domande di Permesso di Costruire
Articolo 15 - Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 16 – Contenuti del Permesso di Costruire
Articolo 17 – Termini di validità temporale del Permesso di Costruire
Articolo 18 - Titolarità e variazioni del Permesso di Costruire
Articolo 19 – Documentazione da allegare alla SCIA e relativa disciplina
Articolo 20 – Particolare disciplina della SCIA
Articolo 21 – Diniego del Permesso di Costruire ovvero della SCIA
Articolo 22 - Deroghe
Articolo 23 – Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

Articolo 24 - Richiamo a disposizioni generali di legge
Articolo 25 – Permesso di costruire convenzionato
Articolo 26 – Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 27 – Nullità ed annullabilità del provvedimento – Annullamento d'ufficio
Articolo 28 – Certificato di Destinazione Urbanistica
Articolo 29 – Dichiarazione di inagibilità
Articolo 30 – Disciplina degli oneri concessori
Articolo 31 - Lavori eseguibili d'urgenza ed indifferibili
Articolo 32 – Rimozione di opere che occupano spazi pubblici
Articolo 33 – Verifica di legittimità
A) Procedura art. 38 DPR 380/2001
Articolo 34 – Considerazioni sulla destinazione urbanistica dei siti oggetto di abusivismo edilizio e poi condonati ai sensi delle L. 47/85, art. 39 L.724/94 e L. 326/2003, ai fini di successivi interventi edilizi
Articolo 35 – Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti
Articolo 36 – Norme in materia di parcheggi pertinenziali
Articolo 37 – Particolare regime degli immobili realizzati prima del 01/09/1967
Articolo 38 – Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali
Articolo 39 – Indicazioni particolari per il patrimonio edilizio esistente nelle Zone Territoriali Omogenee
Articolo 40 – Norma transitoria per il recupero ed utilizzo strutture nude in c.a. (c.d. "scheletri") già esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del PUC

Capo II - Capitolo 1
Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi

Articolo 41 – Ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi
Articolo 42 – Contenuto dei Piani Urbanistici Attuativi
Articolo 43 – Elaborati da allegare al progetto dei Piani Urbanistici Attuativi
Articolo 44 – Convenzione
Articolo 45 – Ordine di successione dei Piani Urbanistici Attuativi
Articolo 46 – Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare
Articolo 47 – Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Articolo 48 – Inizio dei lavori e formalità da esperire
Articolo 49 – Ultimazione dei lavori – Produzione della Segnalazione Certificata di Agibilità
Articolo 50 – Linee guida per la presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità"
Articolo 51 – Costruzioni temporanee - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o Sottosuolo pubblico

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Articolo 52 **–** Scarico dei materiali – Demolizioni – Pulizia – Rinvenimenti
Articolo 53 **–** Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico, materiali d'impiego e di risulta
Articolo 54 – Cartello di cantiere – Documenti da conservare in cantiere
Articolo 55 – Sicurezza ed igiene del cantiere – Requisiti delle strutture provvisionali
Articolo 56 – Tolleranze di costruzione
Articolo 57 – Particolari disposizioni in merito alla competenza della Soprintendenza per i beni archeologici

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 58 – Salubrità del terreno e della costruzione
Articolo 59 – Miglioramento prestazioni energetiche dell'involucro della costruzione
A) Orientamento dell'edificio
B) Controllo della radiazione solare
C) Controllo trasmittanza involucro
Articolo 60 – Miglioramento efficienza energetica impianti termici
A) Miglioramento efficienza energetica impianti termici
B) Impianti centralizzati produzione calore
Articolo 61 – Miglioramento efficienza impianti elettrici
Articolo 62 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili
A) Acqua calda sanitaria
B) Energia elettrica
Articolo 63 – Miglioramento del benessere ambientale
A) Ventilazione / ricambi d'aria
B) Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne
Articolo 64 – Riduzione effetto gas radon
Articolo 65 – Contenimento consumo acqua
A) Gestione acque piovane – Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile
B) Permeabilità delle aree esterne
Articolo 66 – Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani
Articolo 67 – Soppalchi
Articolo 68 – Locali igienici
Articolo 69 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti ed adeguamenti igienico-funzionali
Articolo 70 – Categorie dei locali
Articolo 71 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi – Caratteristiche dei locali abitativi
Articolo 72 – Aerazione ed illuminazione dei locali degli alloggi e dei vani scala
Articolo 73 – Caratteristiche dei locali ad uso diverso dalla residenza
Articolo 74 – Piani interrati, seminterrati e sottotetti
Articolo 75 – Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale
Articolo 76 – Requisiti strutturali, di sicurezza statica e sismica dei fabbricati
Articolo 77 – Isolamento acustico

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Articolo 78 - Apertura di nuove strade
Articolo 79 – Recinzioni – Spazi privati a confine di suoli pubblici
Articolo 80 – Marciapiedi e porticati
Articolo 81 – Parcheggi - Autorimesse
Articolo 82 – Decoro e arredo urbano – Chioschi
Articolo 83 – Apposizione di indicatori, targhe per la toponomastica e numeri civici

Articolo 84 – Passi carrabili
Articolo 85 – Lavori nel pubblico sottosuolo
Articolo 86 – Gazebo e pergolati
Articolo 87 – Servitù pubbliche particolari
Articolo 88 – Opere cimiteriali
Articolo 89 – Cave, discariche, pozzi

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Articolo 90 – Parchi, giardini, orti urbani
Articolo 91 – Alberature, tutela delle alberate ai sensi della normativa regionale e messa a dimora di nuovi alberi
Articolo 92 – Depositi su aree scoperte
Articolo 93 – Pavimentazione e sistemazione dei cortili e delle aree interposte fra i fabbricati
Articolo 94 – Zona "E" agricola
Articolo 95 – Norme generali per le costruzioni in zone agricole
Articolo 96 – Locali di abitazione nelle case rurali
Articolo 97 – Norme igieniche
Articolo 98 – Edifici per il ricovero degli animali
Articolo 99 – Allevamenti zootecnici a carattere industriale
Articolo 100 – Concimaie, letamai, serre
Articolo 101 – Ispezioni igienico-sanitarie – Sanzioni
Articolo 102 – Norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole
Articolo 103 – Piano Assetto Idrogeologico

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

Articolo 104 – Particolari norme per l'infrastrutturazione degli edifici
Articolo 105 – Norme per la sicurezza degli impianti
Articolo 106 – Progettazione e collaudo degli impianti
Articolo 107 – Dichiarazione di conformità
Articolo 108 – Realizzazione ed installazione impianti
Articolo 109 – Classificazione delle acque – Modalità di scarico
Articolo 110 – Fosse di depurazione biologica
Articolo 111 – Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi
Articolo 112 – Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di Piani Urbanistici Attuativi
Articolo 113 – Rifornimento idrico
Articolo 114 – Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa
A) Rifiuti solidi
B) Antenne centralizzate, impianti di condizionamento
Articolo 115 – Condotti da fumo – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
Articolo 116 – Impianti per le lavorazioni insalubri
Articolo 117 – Prevenzione incendi
Articolo 118 – Centrali termiche – Locali per forni e per apparecchiature tecnologiche
Articolo 119 – Rinvio a leggi particolari

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Articolo 120 – Campionature delle tinte e dei rivestimenti
Articolo 121 – Tende aggettanti nello spazio pubblico

Articolo 122 – Mostre, vetrine e insegne in genere
Articolo 123 – Parapetti
Articolo 124 – Aspetto e manutenzione degli edifici - Coperture
Articolo 125 – Antenne televisive
Articolo 126 – Elementi aggettanti

Capo VI Elementi costruttivi

Articolo 127 – Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"
Articolo 128 – Percorsi pedonali
Articolo 129 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni
Articolo 130 – Scale e rampe, ringhiere e parapetti
Articolo 131 – Ascensori
Articolo 132 – Corridoi e passaggi
Articolo 133 – Porte
Articolo 134 – Pavimenti
Articolo 135– Locali igienici per disabili
Articolo 136– Locali di ufficio accessibili al pubblico

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 137 **–** Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori
Articolo 138 – Responsabilità
Articolo 139 **–** Inadempienze delle disposizioni regolamentari
Articolo 140 – Sanzioni

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

Articolo 141 – Adeguamento degli edifici non regolamentari
Articolo 142 – Disposizioni transitorie
Articolo 143 – Entrata in vigore del RUEC e successive modifiche
Articolo 144 – Norme abrogate

ALLEGATO A –
INTERVENTI URBANISTICI INDIRETTI

ALLEGATO B –
BOZZADICONVENZIONE PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E RELATIVI AI COMPARTI EDILIZI

LEGENDA degli ACRONIMI e delle ABBREVIAZIONI

LURC	Legge Urbanistica Regione Campania: leggeregionale22/12/2004, n°16, (testo vigente)concernente "Norme sul Governo del Territorio"
Regolamento n°5/2011	Regolamento Regionale del04/08/2011 n°5, attuativo della L.R. 16/2004
PRG	Piano Regolatore Generale del comune, vigente prima della approvazione del PUC
PUC	Piano Urbanistico Comunale
PUA	Piano/i Urbanistico/i Attuativo/i
RUEC	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale
ZTO	Zona Territoriale Omogenea, di cuiall'art.2 del DM1444/1968
TU Edilizia	D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, (testo vigente) concernente "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
D.Lgs.42/04	Decreto Legislativo 22/01/2004, n° 42, (testo vigente) concernente "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge6 luglio2002, n°137"
D.Lgs. 81/08	Decreto Legislativo 09/04/2008, n°81, (testo vigente)concernente "Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PUC
PdC	Permesso di Costruire
DIA	Dichiarazione di Inizio Attività
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
CILA	Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata, riguardante i lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio e disciplinati dall'articolo 10 del RUEC e dall'art. 6 del TU Edilizia
UTU	Ufficio Tecnico comunale Urbanistica / Edilizia, inteso anche come il Responsabile del Settore e/o il tecnico istruttore
DURC	Documento Unico di Regolarità Contributiva
CDU	Certificato di Destinazione Urbanistica
CPI	Certificato di Prevenzione Incendi
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia, disciplinato dall'articolo 24 del RUEC e dall'art.5 del TU Edilizia

REGOLAMENTO **U**RBANISTICO **E**DILIZIO **C**OMUNALE

PARTE PRIMA - *PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA*

Articolo 1 – Natura, finalità, oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

1. Ai sensi dell'art. 3 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267, nonché dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (TU Edilizia), dell'art. 28 della Legge "Urbanistica" Regionale della Campania n°16 del 22 dicembre 2004 (LURC) e dell'art.9 del Regolamento regionale del 4 agosto 2011 n° 5 concernente "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" (Regolamento n°5/2011) è approvato dal Consiglio Comunale del Comune il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), che è atto normativo dell'attività urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

2. Il presente Regolamento è redatto in ottemperanza allo "Schema di Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.)" approvato dall'Intesa Stato-Regioni con Conferenza Unificata del 20/10/2016 (pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16/11/2016) e recepita, con modificazioni, dalla Regione Campania con Delibera di G.R. n. 287 del 23/05/2017 (pubblicata sul B.U.R.C. n° 46 del 09/06/2017), ai sensi di quanto prescritto dall'art. 4, comma 1 sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

3. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, anche temporanee, è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle prescrizioni degli elaborati grafici e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed Attuativi (PUA) vigenti.

4. Leggi statali e regionali, entrate in vigore successivamente all'approvazione del presente RUEC, prevalgono sul medesimo.

5. Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.

6. Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA, individua le modalità esecutive, le tipologie per trasformazioni, modificazione e conservazione del patrimonio edilizio nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico–sanitarie, di sicurezza degli immobili e delle pertinenze, e garantisce la tutela dei valori ambientali e architettonici, il decoro e l'igiene urbana, il rispetto delle norme in materia energetico–ambientale in conformità agli indirizzi regionali.

7. Il RUEC disciplina, altresì, le procedure amministrative, le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia della pubblica amministrazione che degli operatori pubblici e privati, definisce i metodi di verifica e di controllo necessari.

Articolo 2 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni di seguito riportate richiamano integralmente e fedelmente quelle riportate nell'allegato "A" dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, così come recepite dalla Regione Campania con Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017.

Le predette definizioni sono integrate da ulteriori definizioni, costituenti elementi di specificazioni e di dettaglio, previste dalla predetta Intesa e disciplinate all'interno del presente **RUEC**, come di seguito riportate.

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dalle seguenti definizioni, come individuati dall'allegato "A" dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, così come recepite dalla Regione Campania con Delibera della Giunta

Regionale n. 287 del 23/05/2017, nonché come ulteriormente specificati e dettagliati con la presente:

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 – Superficie fondiaria	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità Territoriale	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità Fondiaria	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 – Dotazioni Territoriali	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 – Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	**SC**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	**SP**	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di Permeabilità	**IPT/IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	**ST**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 - Superficie accessoria	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: a) i portici e le gallerie pedonali; b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16 - Superficie Complessiva	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17 - Superficie Calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 – Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato	-	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 – Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 – Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 – Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 – Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 – Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 – Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 – Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 – Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

L'Amministrazione comunale, nella propria autonomia (ai sensi della predetta Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni del 20 ottobre 2016, così come recepite dalla Regione Campania con Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017), individua ulteriori requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, e le specificazioni ed i dettagli alle definizioni sopra riportate, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.

I predetti ulteriori requisiti tecnici integrativi e complementari, nonché le specificazioni ed i dettagli alle definizioni sopra riportate sono di seguito riportati:

Specificazione e dettaglio Voce 1 – ST - Superficie Territoriale (mq)

Essa comprende in genere le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè la Superficie Fondiaria "SF", e comunque tutta la superficie "SFc" dei fondi interessati da episodi costruttivi di data precedente alla data di adozione del **PUC**.

La "ST", ai fini della formazione dei **PUA**, va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal **PUC**, ovvero al lordo delle stesse, in conformità di quanto indicato nella tavola che riporta la delimitazione delle **ZTO**.

Specificazione e dettaglio Voce 2 – SF - Superficie Fondiaria (mq)

In tale superficie non sono comunque comprese le aree occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, non ne fanno parte tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica ("Sp" ed "Sv"), nonchè i lotti già edificati "SFc" in data precedente alla data di approvazione del **PUC**.

Specificazione e dettaglio Voce 3 – IT - Indice di Edificabilità Territoriale (mc/mq)

Al fine dell'applicazione di tale indice, in considerazione della particolare condizione di utilizzazione del territorio, non sono da computarsi le superfici occupate da costruzioni "SFc".

Lo "IT", ai fini dell'utilizzazione edilizia delle **ZTO** residenziali e di tipo misto, assume nella generalità dei casi l'espressione:

IT = ITr + ITp

nella quale:

ITr esprime il volume massimo edificabile (mc/mq), con destinazione d'uso residenziale (e/o con destinazione d'uso compatibile con l'insediamento residenziale, se non espressamente vietato dalle **NTA** delle singole **ZTO**);

ITp esprime il volume massimo edificabile (mc/mq), per destinazione d'uso non residenziale (ma con destinazione d'uso compatibile con l'insediamento residenziale) e/o per uso e/o interesse pubblico.

Specificazione e dettaglio Voce 4 – IF - Indice di Edificabilità Fondiaria (mc/mq)

Al fine della utilizzazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria "IF", nonchè della verifica del Rapporto di Copertura "RC", nella "SF" si includono le fasce di rispetto stradale (se ricadenti nella **ZTO** su cui si sta intervenendo), da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento degli edifici ed ogni altra parte che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere pubblica. Nel caso di frazionamento e spese notarili a carico del privato per la cessione di aree al comune destinate ad "Sp" ed "Sv", si ha diritto all'applicazione dell'indice "SF" anche su tali aree.

Specificazione e dettaglio Voce 5 - CU – Carico urbanistico

Partendo dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas), necessita che vi sia proporzionalità tra l'insediamento primario, ossia il numero degli abitanti insediati, e le caratteristiche dell'attività da costoro svolte.

E' pertanto considerato aumento del "CU" l'aumento delle superfici utili e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al prima comma, sempre che

tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq o comunque più del 30% della superficie utile Su dell'unità immobiliare.

Specificazione e dettaglio Voce 8 - SC – Superficie Coperta (mq)

Al fine di adattare tale definizione alla situazione territoriale ed alle modalità di calcolo della superficie, sono escluse dal computo di essa tutti gli elementi che non costituiscono Superficie Lorda "SL".

Specificazione e dettaglio Voce 9 - SP – Superficie permeabile

La superficie permeabile comprende quella occupata da opere idrauliche di raccolta. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbata e dotata di opportune masse vegetali.

Specificazione e dettaglio Voce 13 - SL – Superficie lorda

In conformità alla definizione di "superficie lorda" dell'Intesa Stato, Regioni e Comuni del 16 ottobre 2016, sono escluse dal computo della superficie lorda, le seguenti superfici accessorie:

a) i porticati e le gallerie pedonali asserviti ad uso pubblico e privato;
b) le logge ed i loggiati;
c) i balconi a sbalzo o incassati e le terrazze coperte o scoperte;
d) le pensiline con sporgenze fino a m 4,50; le tettoie con profondità superiore a m 1,50, le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; i pergolati ed i gazebo;
e) i locali per Volumi Tecnici "Vt", i depositi e le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, rampe e pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono "SL" quando sono interni a singole unità immobiliari);
f) il piano parzialmente interrato che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 100% della superficie coperta, purché di altezza interna netta non superiore a m 2,60 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre m 1,20 dalla quota "più bassa" utilizzata per il calcolo di "H", precisandosi come nel caso di marciapiedi o terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
g) i piani completamente interrati;
h) spazi o locali (anche chiusi in box auto e tettoie, se aventi altezza non superiore a m. 2,60 alla gronda e comunque non superiore a m. 3,00 al colmo) destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
i) i sottotetti accessibili e praticabili, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e/o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, che invece costituiscono superficie utile;
k) i soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate, con pendenza pari o superiore al 20%, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a m 2,40 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);
l) i soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 20% (ivi compresi i solai piani) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a m 2,10 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m

2,70, oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);

m) i patii, cavedi, chiostrine, serre solari, pergolati, gazebi, tende e tendaggi, pergotende e simili;
n) le piscine e vasche all'aperto;
o) le parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di m 1,40, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);
p) le aie, concimaie e serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole (se non diversamente indicato da leggi specifiche);
q) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
r) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
s) locali destinati ad ospitare i rifiuti solidi urbani, sia di tipo condominiale che a servizio delle singole unità immobiliari.

Le superfici di cui alle lettere "f", "g", "i", "k", "l" ed "m" non vengono escluse dal computo della "SL", ma, viceversa, debbono essere conteggiate per intero, quando, a seguito di specifica deroga già concessa da leggi speciali (ad es.: L.R. 28/11/2000, n° 15), o per gli usi speciali di cui al successivo articolo 92, per la vetusta epoca di costruzione, o perchè siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza indicate.

La verifica del rispetto delle altezze nei casi di cui al presente articolo deve essere fatta con riferimento agli elementi orizzontali strutturali o di completamento edilizio (pavimenti, controsoffitti, ecc.).

Specificazione e dettaglio Voce 14 - SU – Superficie utile

La Superficie Utile "Su", o superficie utile abitativa, deve essere misurata al netto, oltre che delle superfici già riportate sopra nella voce 14, anche di eventuali scale interne, di logge e di balconi; risultano invece compresi nella "SU" gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e dell'art. 3 del DM 10.5.77), con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

Se è riferita ad attività non residenziali (turistiche, produttive, artigianali, commerciali, direzionali e simili), più propriamente è chiamata "Sn" (superficie netta non residenziale).

Specificazione e dettaglio Voce 15 - SA – Superficie accessoria

Oltre agli esempi di superfici sopra riportate alla voce 15, le superfici accessorie comprendono:

1) locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi e stenditoi;
2) locali destinati ad ospitare i rifiuti solidi urbani, sia di tipo condominiale che a servizio delle singole unità immobiliari;
3) centrali termiche e altri locali similari legati agli impianti tecnologici;
4) i porticati e le gallerie pedonali asserviti ad uso pubblico e privato;
5) i balconi, sia a sbalzo che incassati, e le terrazze coperte o scoperte;
6) le logge ed i loggiati;
7) le pensiline con sporgenze fino a m 4,50;
8) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

9) i locali per Volumi Tecnici "Vt" ed i depositi e le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, rampe e pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono "SL" quando sono interni a singole unità immobiliari);
10) il piano parzialmente interrato che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 100% della superficie coperta, purché di altezza interna netta non superiore a m 3,50 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre m 1,40 dalla quota "più bassa" utilizzata per il calcolo di "H", precisandosi come nel caso di marciapiedi o terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio;
11) i piani completamente interrati;
12) spazi o locali (anche chiusi in box auto) destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
13) i sottotetti accessibili e praticabili, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e/o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, che costituiscono invece superficie utile;
14) i soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate, con pendenza pari o superiore al 20%, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a m 2,40 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70 oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);
15) i soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 20% (ivi compresi i solai piani) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a m 2,10 (misurata dal pavimento del soppalco al soffitto) e che la conformazione del medesimo non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq con altezza media pari o superiore a m 2,70, oltre alle parti eventualmente computate come "SL" (in caso di più soppalchi prospettanti sullo stesso locale dette verifiche vanno operate con riferimento a ciascun soppalco, quando il soppalco sia suddiviso in più porzioni o distinti ambienti, dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione o ambiente);
16) i patii, cavedi, chiostrine, serre solari, tende e tendaggi, pergotende e simili;
17) i pergolati ed i gazebo;
18) le piscine e vasche all'aperto;
19) le parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di m 1,40, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);
20) le aie, concimaie e serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole (se non diversamente indicato da leggi specifiche);
21) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
22) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta.

Se è riferita ad attività residenziali, più propriamente, è chiamata "snr" (superficie non residenziale).

La realizzazione di Superfici accessorie e non residenziali, laddove non crei nuovi volumi (logge, balconi, pensiline, ecc.), non viene limitata, salvo diversa disposizione delle NTA del PUC per le singole ZTO e del Piano del Colore ex L. R. 26/2002.

Specificazione e dettaglio Voce 25 – Numero dei piani

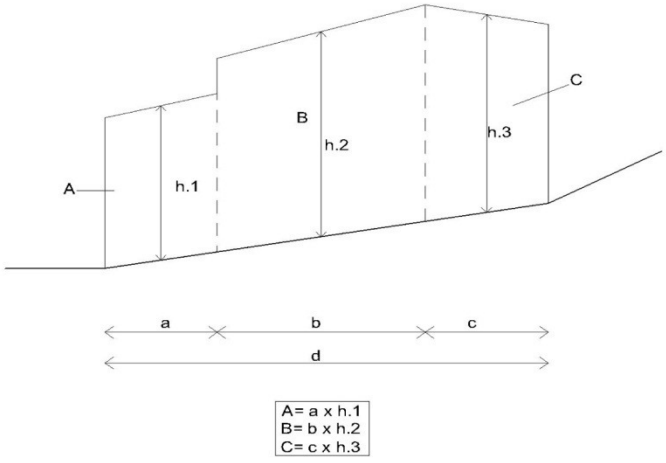
Non vengono considerati calcolabili nel Numero dei piani:

- il piano terra o rialzato su pilotis, al quale sono ubicati l'ingresso con il corpo scala e l'eventuale ascensore a servizio dei piani,
- l'ultimo livello formato dal sottotetto non abitabile e dal vano scala di accesso a detto livello, e/o da una terrazza/stenditoio coperta.

Specificazione e dettaglio Voce 27 – Altezza del fronte

Si specifica che l'altezza di ciascuna fronte o parete del fabbricato e data dalla differenza tra la quota media del marciapiede o del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato (il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare m 3,00 in sbancamento o m 2,00 in riporto) e la quota del bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

Nel caso di fronte del fabbricato delimitata da linee a quota non costante, ovvero composta da pareti a pianta mistilinea, si individueranno parti di facciata a contorno rettangolare o trapezoidale, delle quali resta definita l'altezza media (quale semi somma delle altezze minima e massima). L'altezza della parete sarà ricavata dalla media ponderata delle altezze medie delle varie parti (vedi figura esplicativa).



L'altezza di ciascuna fronte o parte della stessa, cosi come definita, non potrà eccedere più del 20% l'altezza massima fissata dal **PUC** per la **ZTO** di appartenenza.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i Volumi Tecnici "Vt" sporgenti dal piano di copertura, quali torrini, gabbie scale, ascensori ed assimilabili, nonchè i muri tagliafuoco ove prescritti dalle norme vigenti, ed eventuali solette/solettoni/solai soprastanti a lastrici solari e/o a terrazzi di copertura che già abbiano una chiara individuazione della linea di gronda.

Sono parimenti esclusi dal computo dell'altezza le pareti cieche dei sottotetti non abitabili. Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a m 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima, mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino.

Specificazione e dettaglio Voce 29 – Altezza utile

L'altezza utile, nel caso di solai inclinati, va misurata dal piano di calpestio all'intradosso dell'elemento strutturale più sporgente, nel caso in cui il pacchetto strutturale della copertura non abbia spessore superiore a m 0,40.

Specificazione e dettaglio Voce 30 – Distanze

La predetta distanza, nel caso del computo della distanza tra gli edifici, si conteggia solo tra fabbricati fronteggianti, non quindi in modo radiale.

Specificazione e dettaglio Voce 31 – Volumi tecnici

Sono comunque qualificati come volumi tecnici:

• le cabine elettriche ed i locali caldaia;
• gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
• gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
• gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
• gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene, nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
• lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani tal quale o differenziati in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, sia a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune, sia a servizio delle singole unità immobiliari;
• i serbatoi idrici;
• le canne fumarie e di ventilazione; le serre solari;
• i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
• le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte, adibite anche a parcheggio auto, su uno dei lati maggiori e di altezza media non superiore a mt. 2,80;
• le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano o carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
• gli impianti tecnologici in genere; tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Sono compresi tra i volumi tecnici anche i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 30 cm, nonchè i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonchè per l'ottenimento dell'"Attestato di certificazione energetica dell'edificio", ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e s.m.i.

Specificazione e dettaglio Voce 37 – Loggia/Loggiato

Non sono qualificabili come "logge", e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti quali locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno un lato sia aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Specificazione e dettaglio Voce 41 – Tettoia

Se realizzata a sbalzo ancorata alla parete dell'edificio, fermo restando che non sono ammessi tamponamenti perimetrali, prende il nome di "pensilina".

Ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, non concorre l'altezza alla gronda della tettoia di copertura dei lastrici solari, se l'altezza media della tettoia non è superiore a m. 2,60 dal piano di calpestio.

L'altezza della tettoia può essere considerata al netto dello spessore delle travi principali, nel caso in cui il pacchetto strutturale di copertura abbia uno spessore non superiore a cm. 45.

L'altezza della tettoia, invece, comprenderà lo spessore delle predette travi principali nel caso in cui il pacchetto strutturale di copertura ha uno spessore superiore a cm. 45.

Voce 43 - IFc – Indice di Fabbricabilità Fondiaria costruita (mc/mq)

L'indice di Fabbricabilità Fondiaria "IFc" esprime il valore (espresso in metri cubi) già edificato per ogni metro quadrato di "SFc".

Voce 44 - RCc – Indice di copertura costruita

Il Rapporto di Copertura "RCc" esprime l'aliquota massima della "SFc" impegnata dalla Superficie Coperta "Sc".

Voce 45 – Dc - Distanza dai Confini (mt.)

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo geometrico tra la "Sc" del fabbricato, compresi gli sporti, le pensiline, gli aggetti delle coperture, gli elementi decorativi, i balconi ed i terrazzi, qualora eccedenti la profondità di m 1,50, rispetto al filo della muratura di piano e di quella sottostante.

La "Dc" minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 5,00, salvo disposizioni diverse riportate nei successivi specifici articoli descriventi le singole **ZTO**, e le deroghe di seguito illustrate. Al riguardo si precisa che i limiti stradali e le superfici di aree pubbliche o da cedersi quali standard equivalgono a confine, indipendentemente dalla effettiva realizzazione delle opere stesse.

I pergolati realizzati come descritti nel presente articolo, nonchè le pareti cieche dei sottotetti, le serre solari e le pilastrate non inserite negli elementi murari, non rientrano nella misurazione della distanza dai confini.

Sono ammesse costruzioni sul limite di **ZTO**.

Sono altresì ammesse in genere distanze inferiori a m. 5,00 dal confine, fino a poter costruire al confine (comunque nel rispetto dell'art. 875 e segg. del Codice Civile), oltre che per i casi riportati in precedenza nella presente voce e per quelli non costituenti superficie coperta "Sc", in caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni plano-volumetriche[1];
- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, vasche, ecc.) o a raso senza elementi sporgenti (campi da gioco, ecc.);
- sottotetti non abitabili, con le caratteristiche geometriche e dimensionali previste nel presente RUEC, compreso le strutture che danno loro accesso (vani scale, vani ascensore, ecc.), purché racchiuse nella sagoma del sottotetto stesso;
- tettoie aperte per almeno un lato e box auto, entrambi di "H" media pari a mt. 2,60;
- per costruire e sopraelevare lungo il confine già impegnato da altra costruzione esistente nel lotto adiacente (in tal caso si considera "impegnato" anche il confine solo parzialmente edificato);

[1] In analogia ai disposti dell'art.9, ultimo comma, DM 1444/1968.

- nel caso di sopraelevazione su fabbricati esistenti, per motivi di ordine statico, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone e comunque non inferiori a mt. 3,00 per le sole e necessarie strutture portanti (pilastri e travi), fermo restando il rispetto delle distanze per le pareti esterne dei manufatti;
- se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti (può essere ridotta fino a ml. 0,00);
- edifici costruiti in data precedente alla data di approvazione del **PUC** in base ad un titolo abilitativo edilizio successivamente annullato, e poi sanati in conformità della legge nazionale vigente;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003 e relative Leggi Regionali applicative, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del **TU Edilizia;**
- nel caso di allineamenti a cortine o allineamenti stradali già esistenti e conformatesi nel tempo;
- nel caso di lotti la cui profondità sia inferiore a 30 ml, è consentito la costruzione a confine con la strada oppure ad una distanza non inferiore a 3,00 ml;
- nel caso di allineamenti a cortine interne su strade private di servitù di passaggio, presenti sul territorio per facilitare l'accesso alle aree agricole;
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- se le pareti fronteggiantisi non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, ovvero solo da luci che non permettono l'affaccio, è consentita una distanza minima, così come prevista dalla L. n° 1684/1962, art. 6, comma 4^0.

Nella sopraelevazione di edifici di altezza diversa o uguale da quella dei fabbricati confinanti, che per i sottostanti piani presentano aderenza, è consentito sia poter sopraelevare impegnando il confine sia procedere all'arretramento. L'arretramento minimo sarà di m. 5,00 se le costruzioni presentano pari altezza o se si sopraeleva sulla costruzione che presenta maggiore altezza.

Voce 46 – De - Distanza dagli Edifici (mt.)

Si intende la distanza minima tra le "Sc" di due fabbricati fronteggianti (misurata in modo lineare e perpendicolare alla muratura dell'edificio di progetto) nei punti di massima sporgenza, inclusi gli sporti, le pensiline, gli aggetti delle coperture, gli elementi decorativi, i balconi ed i terrazzi, qualora eccedenti la profondità di m 1,50, rispetto al filo della muratura di piano e di quella sottostante.

Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma si rispetta quanto previsto nelle N.T.C. del P.U.C. (5 metri assoluti dal confine).

Per tali interventi è prevista altresì la realizzazione in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 codice civile quando:

a) sul lotto confinante esista una costruzione a confine

b) quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in forza di un unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

I pergolati realizzati come descritti nel presente articolo, nonchè le pareti cieche dei sottotetti, le serre solari e le pilastrate non inserite negli elementi murari, non rientrano nella misurazione della distanza dagli edifici.

La "De" minima prescritta nelle **NTA** del **PUC** deve essere rispettata anche per le pareti di una stessa costruzione non prospiciente spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di uno stesso edificio costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza.

Allo stesso modo la distanza tra i fabbricati va rispettata anche tra edifici diversi rientranti nello stesso lotto e/o appartenenti allo stesso intervento di progetto.

La "De" minima prescritta va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici, se pure verificata piano per piano (consentendosi così un edificio con i piani che rientrano "a scalare").

A mente dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, le "De" minime per le diverse **ZTO** sono stabilite come segue:

a) **ZTO** "A": per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
b) **ZTO** "Ci": è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 ml.

Nel caso di nuovi edifici ricadenti in altre **ZTO**: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti fronteggiantesi. Nel caso che le pareti di edifici fronteggiantesi siano entrambi non finestrate o cieche, purché l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura, la loro distanza minima dovrà essere non minore di 6,00 m.

Le "De" minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

E' ammesso derogare alle "De" prima riportate:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni plano volumetriche,[2] nel rispetto dell'art. 6 comma 4 della legge 25/11/1962, n°1684[3];
- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- per costruire a 5,00 m dal confine, anche se la distanza dal confine dei fabbricati fronteggianti esistenti, purchè costruiti antecedentemente al 01/09/1967, sia inferiore a m 5,00;
- edifici costruiti in data precedente alla data di approvazione del **PUC** in base ad un titolo abilitativo edilizio successivamente annullato, e poi sanati in conformità della legge nazionale vigente;
- nel caso di lotti la cui profondità sia inferiore a 20 ml, è consentito la costruzione a confine con la strada oppure ad una distanza non inferiore a 3,00 ml; tale deroga in considerazione della particolare frammentazione catastale presente nella nostra realtà urbana (*"quarta di terra"*)

[2] In analogia ai disposti dell'art.9, ultimo comma, DM 1444/1968.

[3] L. n°1684/1962 - Art.6 comma 4: La larghezza degli intervalli di isolamento tra due edifici, cioè la distanza minima tra i muri frontali di essi, deve essere non inferiore a 6,00 m, purchè l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura. In caso diverso tali intervalli sono da considerarsi come strade.

- tettoie aperte per almeno un lato e box auto, entrambi di "H" media a mt. 2,60;
- per tutti gli elementi edilizi, riportati nelle precedenti voci, non costituenti "Sc" e "SL";
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003 e relative Leggi Regionali applicative, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del **TU Edilizia** *(nell'ipotesi di fabbricato esistente a distanza inferiore di 5 ml dal confine, l'edificazione del lotto contiguo, inedificato, è consentita la distanza minima di 5 ml. dal confine)*;
- nel caso di allineamenti a cortine o allineamenti stradali già esistenti e conformatesi nel tempo;
- se le pareti fronteggiantisi non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, è consentita una distanza minima, così come prevista dalla L. n° 1684/1962, art. 6, comma 4 (vedi nota 4 precedente);
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- per costruire e sopraelevare lungo il confine già impegnato da altra costruzione esistente nel lotto adiacente (in tal caso si considera "impegnato" anche il confine solo parzialmente edificato);
- 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 ml. 10,00, 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;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, vasche, ecc.) o a raso senza elementi sporgenti (campi da gioco, ecc.);
- sottotetti non abitabili, con le caratteristiche geometriche e dimensionali previste nelle presenti NTA, compreso le strutture che danno loro accesso (vani scale, vani ascensore, ecc.), purché racchiuse nella sagoma del sottotetto stesso;
- nel caso di sopraelevazione su fabbricati esistenti, per motivi di ordine statico, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone e comunque non inferiori a mt. 3,00 per le sole e necessarie strutture portanti (pilastri e travi), fermo restando il rispetto delle distanze per le pareti esterne dei manufatti;
- se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti (può essere ridotta fino a ml. 0,00).

Nella sopraelevazione di edifici di altezza diversa o uguale a quella dei fabbricati confinanti, che per i sottostanti piani presentano aderenza, è consentito sia poter sopraelevare impegnando il confine sia procedere all'arretramento. L'arretramento minimo sarà di m. 5,00 se le costruzioni presentano pari altezza o se si sopraeleva sulla costruzione che presenta maggiore altezza. Se si sopraeleva sulla costruzione di minore altezza l'arretramento sarà al minimo di m. 10,00.

Voce 47 – Fabbricato o Edificio residenziale

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè per la maggior parte della cubatura) ad uso di abitazione.

Voce 48 – Lotto e Fondo

Per "lotto" o "fondo" si intende:

- la porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce "lotto libero" o "lotto inedificato":

- l'unità fondiaria preordinata alla edificazione libera da costruzioni di ogni tipo e genere alla data di adozione del PUC; può essere costituito da una o da più particelle catastali, purchè aventi la medesima destinazione urbanistica.

Per "lotto di nuova formazione" si intende:
- un'area che, alla data di adozione del PUC, fosse dotata di autonoma identificazione catastale, mediante attribuzione di un proprio numero di mappa, e fosse inedificata per l'intera sua estensione;
- sono altresì considerati "lotti di nuova formazione" le aree la cui identificazione catastale in atto derivi dal frazionamento di un'area rispondente ai requisiti del "lotto libero" o "lotto inedificato", come in precedenza definiti, che sia stato presentato in periodo successivo alla data di adozione del PUC.

Non sono "lotti liberi" né possono concorrere alla formazione di "lotti di nuova formazione" le aree di corte e le pertinenze accatastate con l'edificio, ovvero i lotti frazionati da lotti già parzialmente edificati.

La "superficie del lotto", intesa quale area interessata da un intervento edilizio diretto, alla quale si applica l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria per ottenere il volume consentito per il rilascio del PdC, è quella che risulta dal titolo di proprietà, fatte salve le detrazioni di superfici come previste nel P.U.C. per la zona territoriale di appartenenza del lotto.

Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che ricadano in zone urbanistiche diverse ovvero risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.

Voce 49 – Lotto intercluso

Laddove il PUC impone per una determinata ZTO la pianificazione di dettaglio mediante intervento urbanistico preventivo (prescrizione vincolante ed idonea ad inibire l'intervento edilizio diretto), la prassi giurisprudenziale ha coniato una deroga eccezionale a tale principio fondamentale, in presenza di una peculiare situazione di fatto che ha preso il nome di <<lotto intercluso>>[4].

Tale fattispecie si realizza, secondo una preferibile rigorosa impostazione, allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente:
a) sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
b) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;
d) sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al PUC.

In sintesi, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del PUA, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'Ente Pubblico (cfr. Cons. St., sez. IV, 29 gennaio 2008, n° 268; sez. V, 3 marzo 2004, n° 1013).

Tali essendo la ratio e la natura eccezionale della regola sottesa al c.d. <<lotto intercluso>>, deve ritenersi che, in assenza di strumento attuativo:
a) la valutazione circa la congruità del grado di urbanizzazione sia rimessa all'esclusivo apprezzamento discrezionale del Comune (cfr. Cons. St., sez. IV, 1 agosto 2007, n° 4276);
b) il Comune, ove intenda rilasciare il titolo edilizio, deve compiere una penetrante istruttoria per accertare che la pianificazione esecutiva:

[4] Formulazione direttamente desunta dalla sentenza Consiglio di Stato n° 3699/2010 del 10/06/2010.

c) non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale;
d) non sia in grado di esprimere scelte programmatorie distinte rispetto a quelle contenute nel PUC (cfr. sez. V, 27 ottobre 2000, n°5756; sez. V, 8 luglio 1997, n° 772);
e) incombe sul Comune l'obbligo di puntuale motivazione solo nell'ipotesi in cui venga rilasciato il **PdC**, essendo in caso contrario sufficiente il richiamo alla mancanza del piano attuativo;
f) l'equivalenza fra pianificazione esecutiva e stato di sufficiente urbanizzazione della zona ai fini del rilascio del titolo edilizio non opera nel procedimento di formazione del silenzio assenso sulla domanda di costruzione (cfr. Cons. St., sez. V, 14 aprile 2008, n°1642).

Laddove il **PUC** consente per una determinata **ZTO** l'intervento edilizio diretto, si definisce "intercluso" un "lotto libero", nella accezione del precedente paragrafo a), che:
- confini con lotti già edificati, per tutti i lati tranne che per il lato su cui ha accesso dalla pubblica via, o comunque da zona da cui ha diritti;
- abbia superficie catastale inferiore o uguale a 1.000 mq.

Voce 50 – Costruzione

Per "costruzione" s'intende:
- qualsiasi manufatto avente le caratteristiche della solidità, della stabilità, della compattezza ed immobilizzazione rispetto al suolo, e non deve trattarsi di opera completamente interrata;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero sia una unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili (roulottes, caravans, ecc.).

"Costruzione", quindi, e un concetto che non si esaurisce nella dicotomia di "edificio – fabbricato" o di struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, ma, come ha chiarito la giurisprudenza, si estende a qualsiasi opera stabilmente infissa al suolo. Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze o da norme regolamentari integrative, la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili.

Voce 51 – Alloggio o Appartamento[5]

Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

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

Voce 52 – Vano

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

[5] La presente definizione, e le successive F-G-H-I, sono desunte dalla Circolare 23/07/1960 n°1820 del Ministero LL.PP., concernente: Definizioni in materia di costruzioni edilizie.

Voce 53 – Stanza (vano utile) o locale abitabile

Per stanza (vano utile), o locale abitabile, si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media dal pavimento almeno pari al minimo riportato nelle norme, ed in particolare per le stanze adibite alla civile abitazione, nel D.M. 05/07/1975.

Voce 54 – Vani accessori

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.), nonchè le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Voce 55 – Altri vani

Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, depositi, ecc…).

Voce 56 – Casa di guardianaggio

Si definisce "casa di guardianaggio", di un impianto produttivo, l'alloggio del custode o del titolare dell'attività, ovvero l'abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, la cui realizzazione deve essere non scindibile dall'attività stessa.

Voce 57 – Luci, vedute e affacci

Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie:
- luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino;
- vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:
- essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di 3,00 cmq;
- avere il lato inferiore a un'altezza non minore di 2,50 m dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di 2,00 m, se sono ai piani superiori;
- avere il lato inferiore a un'altezza non minore di 2,50 m dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

L'apertura che non ha i caratteri di veduta o di prospetto è considerata come luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni prima indicate. Il vicino ha sempre il diritto di esigere che essa sia resa conforme alle prescrizioni della presente voce.

Le luci possono essere aperte dal proprietario del muro contiguo al fondo altrui. Se il muro è comune nessuno dei proprietari può aprire luci senza il consenso dell'altro; ma chi ha sopraelevato il muro comune può aprirle nella maggiore altezza a cui il vicino non abbia voluto contribuire.

La presenza di luci in un muro non impedisce al vicino di acquistare la comunione del muro medesimo, nè di costruire in aderenza. Chi acquista la comunione del muro non può chiudere le luci se ad esso non appoggia il suo edificio.

Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi e la distanza radiale di 1,50 m. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi e la distanza radiale di 1,50 m tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi é una via pubblica.

Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza radiale di 0,75 m, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino (a norma dell'art. 1027 e segg. Codice Civile), il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di 3,00 m, misurata radialmente. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di 3,00 m deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a 3,00 m sotto la loro soglia.

Negli ambienti costituenti superficie utile o nominale, così come opportunamente individuati nel RUEC nelle categoria A1÷A2, ai fini della salubrità dei locali, le luci possono essere comprese nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria per la aerazione ed illuminazione.

Voce 58 – Parete

E' l'elemento verticale di un edificio che delimita uno spazio e che quando costituisce elemento perimetrale; prende anche il nome di facciata.

Voce 59 – Parete finestrata, parete cieca

La parete "finestrata" è l'elemento verticale perimetrale di un edificio, sul quale siano presenti finestre, vedute o altre aperture sul fondo del vicino, che permettano di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Una parete, sulla quale si aprono esclusivamente luci, non è considerata "finestrata".

Una parete è chiamata "cieca" quando è priva di vedute o prospetti anche se dotata di una o più luci.

Voce 60 – Pergolato

E' una struttura ombreggiante leggera, per il supporto di vegetazione rampicante o altri elementi aventi esclusivamente funzione ombreggiante non destinati ad offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Se ancorata alla parete dell'edificio prende il nome di "pompeiana".

La struttura è costituita da montanti verticali e traversi orizzontali in legno o materiale metallico, priva di tamponamenti perimetrali, copertura, canale di gronda e discendenti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a una quota superiore a m 3,00.

Se esso è realizzato su un balcone o terrazzo di una unità immobiliare, la superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera. È consentito più di un pergolato per unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata indicati.

Il pergolato non è valutato ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati. Un pergolato, però, esteso tra due edifici, ne annulla la distanza reciproca (è considerato elemento di collegamento).

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti, che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

Voce 61 – Gazebo

Si definisce "gazebo" un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, o altro materiale idoneo, completamente aperta su tutti i lati ed avente altezza al colmo non superiore a 3,00 m;

La superficie occupata è considerata "superficie impermeabile", ai fini dell'utilizzo dell'indice urbanistico "Spm".

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (avente proprio resede di pertinenza), per ciascun edificio condominiale o per ciascun pubblico esercizio.

Voce 62 – Spazi interni agli edifici: patio, chiostrina, cavedio, cortile

Si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai ¾ del perimetro. In particolare:

a) Patio – Si intende per "patio" lo 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 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
b) Chiostrina – Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00. Tali chiostrine potranno essere permesse esclusivamente per dare aria ed illuminazione diretta alle scale, latrine, stanza da bagno, corridoio, con esclusione categorica dei locali abitabili, delle cucine e quelli in cui, comunque si svolgono esalazioni tossiche o dannose. Sono vietati i balconi e qualsiasi sporto aggettante verso le chiostrine. Queste nella loro parte inferiore dovranno essere in diretta e permanente comunicazione con le vie o con i cortili in modo che si abbia continua rinnovazione d'aria;
c) Cavedio – Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale;
d) Cortile – Si intende per "cortile" uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/8 di quella delle pareti che la circondano. Sono vietati i cortili chiusi.

Voce 63 – Parcheggio, autorimessa, box auto

Per "parcheggio" s'intende l'area di pertinenza degli edifici stessi riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 06/08/1967 n° 765, legge 24/03/1989, n° 122).

Per "autorimessa" (o "garage") s'intende uno spazio chiuso, con annessi servizi, in cui vengono custodite le auto in sosta.

Per box auto si intende il singolo spazio chiuso perimetralmente e superiormente, ubicato in autorimessa o all'aperto, destinato ad ospitare una o più auto;

Voce 64 – Superficie di vendita

E' la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita, nonchè gli spazi di "cassa" e "avancassa".

E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non é previsto l'ingresso ai clienti e lo spazio oltre le casse.

Voce 65 – SFc – Superficie occupata da costruzioni (mq)

Si intende la superficie di un lotto già edificato, ovvero, estensivamente, la somma delle superfici dei lotti già interessati da episodi costruttivi di un determinato comparto o **ZTO** o altro (dove indicata), al netto della viabilità esistente.

In detta area, se il caso ricorre, si includono le fasce di rispetto, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica.

Voce 66 – Sp – Superficie da conferire per standard (mq)

Si intende l'aliquota della "ST", libera da costruzioni, da riservare, quale integrazione *delle destinazioni abitative*, all'insediamento di nuove attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per attività di interesse sociale, per lo sport ed il tempo libero, e più in generale, per Opere di Urbanizzazione Primaria "OP1" e per Opere di Urbanizzazione Secondaria "OP2".

Si intende l'aliquota della "ST", libera da costruzioni, da riservare, quale integrazione *delle destinazioni produttive in genere*, per spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).

Le **NTA** precisano, per ciascuna **ZTO**, la superficie minima da riservare per le funzioni pubbliche in sede di definizione del **PUA**.

Voce 67 – Sv – Superficie da conferire al sistema della mobilità (mq)

Si intende la quota di "ST", libera da costruzioni, da riservare alle strade, ai nodi stradali, alle rotatorie, ai marciapiedi, alle cunette, ai fossi e quanto altro e consequenziale, come riportato dal D.M. 01/04/1968 n°1404 e dalle disposizioni del codice della strada (D.lg. 30/04/1992 n° 285 e s.m. e i.) e dal relativo Regolamento.

Non include le fasce di rispetto stradale.

Le **NTA** precisano, per alcune **ZTO,** la superficie minima da riservare per la mobilità in sede di definizione del relativo **PUA**.

Voce 68 – Sm – Superficie Minima di Intervento (mq)

Si intende la Superficie Territoriale minima richiesta dalle **NTA**, in genere diversa per ogni comparto e **ZTO**, stabilita (per quanto attiene l'ubicazione e la superficie) per ogni **ZTO** con deliberazione della Giunta Municipale e che costituisce graficamente l'unità urbanistica minima (comparto), per poter attuare un intervento urbanistico attuativo (**PUA**).

Gli eventuali reliquati, aventi superficie inferiore a mq. 2000,00, non oggetto di formazione di comparto per la progettazione del **PUA**, in quanto non oggetto della predetta deliberazione della Giunta Municipale, potranno essere oggetto di intervento edificatorio diretto, in tutto o per parti di esso, ferma restando la disponibilità di aree per viabilità e per standard, così come previste nelle **NTA** per la **ZTO** in cui ricade l'intervento, la cui disponibilità si dovrà evincere dal progetto presentato e che dovrà essere accettato discrezionalmente dall'Amministrazione.

Essa può coincidere con la "ST", o esserne un sottoinsieme.

Come già esposto nella definizione di "ST", essa potrà essere libera, ovvero occupata in tutto od in parte da edificazioni.

Voce 69 – Lm – Lotto minimo (mq)

Si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Voce 70 - V – Volume urbanistico (mc)

Si definisce "Volume urbanistico" dell'edificio (quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, definito dalle **NTA** del **PUC**) la somma dei volumi dei singoli piani abitabili e/o agibili, ottenuti come prodotto della "Sc" di ogni piano per l'altezza lorda dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore. Da tale valore si detraggono i volumi tecnici "Vt", e quanto altro come descritto alle voci 31 (compreso gli elementi di specificazione e dettaglio della stessa voce) e 71.
Per i piani seminterrati, il volume verrà calcolato solo per la quota eccedente il piano di campagna nel caso i locali abbiano un'altezza interna superiore a mt.2.60

Nel caso i locali seminterrati abbiano un'altezza interna inferiore a mt 2.40, il volume fuori terra fino ad un'altezza max di mt 1.20 non rientrerà nel calcolo della volumetria urbanistica in quanto considerato sostenibile per un migliore isolamento, considerate le caratteristiche idrogeologiche del nostro territorio.

Solo nel caso di strutture preesistenti alla data di approvazione del Regolamento, il volume fuori terra fino a 1.20 mt non rientrerà nel calcolo della volumetria urbanistica quando l'altezza interna sarà inferiore a 2.60 mt.

Relativamente alle scale, esse rientreranno nel calcolo della volumetria urbanistica quando risulteranno interne all'unità edilizia e catastale.

Nel caso delle scale a servizio di più unità edilizie per ogni singolo piano, con accessibilità esterna alle unità stesse, fino ad un max di mq. 25, queste non rientreranno nel calcolo della volumetria urbanistica; solo l'eventuale eccedenza verrà calcolata nella volumetria urbanistica.

Nel caso di scale a servizio di una sola unità per piano con accessibilità esterna alle unità stesse, fino ad un max di 15 mq, queste non rientreranno nel calcolo della volumetria urbanistica; solo l'eventuale eccedenza verrà calcolata nella volumetria urbanistica.

Nelle zone dove sono ammessi interventi edificatori aggiuntivi, nel caso di copertura a falda ove la pendenza delle falde sia minore o uguale al 35% (sottotetti) il volume si calcolerà solo fino all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale quando le altezze interne risulteranno insufficienti per rendere abitabile il sottotetto. In tal caso il volume del sottotetto non rientrerà nel calcolo della volumetria urbanistica.

Per l'ultimo livello o piano sottotetto (qualora quest'ultimo concorra alla formazione della "SL") l'altezza sarà misurata dal calpestio alla quota media di estradosso della falda.

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti e del calcolo del loro volume, si richiama la Legge Regionale del 28/11/2000, n°15, nel testo vigente.

Voce 71 - Calcolo del volume urbanistico - caratteristiche e limitazioni dei volumi tecnici ed assimilati

Il volume urbanistico, come già accennato in precedenza, è definito dalle **NTA** del **PUC**.

Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiati nella volumetria urbanistica i Volumi tecnici "Vt" ed i volumi degli ambienti non costituenti "SL".

Sono comunque non computabili ai fini della volumetria urbanistica del fabbricato, i volumi rappresentati dal prodotto tra la superficie e l'altezza dei seguenti locali dell'edificio:

a. i Volumi tecnici "Vt", descritti nel precedente apposito paragrafo;
b. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di pilotis, ovvero le tettoie aperte su almeno uno dei lati; i porticati;
c. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale; le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso;

d. le superfici relative ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
e. le superfici di balconi e terrazzi coperti, anche incassati nella costruzione, aperti per almeno un lato; i parapetti; i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale (come le zone coperte con travetti a cielo aperto);
f. le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati privi dei requisiti di agibilità;
g. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità;
h. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purchè tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;
i. le superfici destinate a serre solari nelle unità immobiliari destinate a civile abitazione;
j. in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate trasparenti fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo;
l. rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della volumetria, gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati;

Nei piani di cui al precedente punto "g" è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici. Nei piani di cui al precedente punto "f" è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico, nonchè la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Voce 72 - VM – Volume edificabile massimo (mc)

E' il Volume urbanistico massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalla **NTA** delle diverse **ZTO** per gli interventi diretti.

Voce 73 - OP1 – Opere di Urbanizzazione Primaria (mq.)

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29/09/1964, n° 847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina.

Esse sono:

- Sistema viario residenziale pedonale, veicolare e ciclabile,
- Spazi di sosta e di parcheggio,
- Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica,
- Reti fognarie ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi,
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- Reti telefoniche,
- Spazi di verde pubblico attrezzato,
- Reti ed impianti di pubblica illuminazione,
- Impianti cimiteriali (L. n° 38/1990),
- Infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative (articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n°259 del 2003),
- Cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni (articolo 40, comma 8, della legge n°166 del 2002).

Voce 74 - OP2 – Opere di Urbanizzazione Secondaria (mq.)

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29/09/1964, n° 847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina.

Esse sono:

• asili nido e scuole materne,
• scuole dell'obbligo, nonchè strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
• mercati di quartiere,
• delegazioni comunali,
• chiese e altri edifici religiosi,
• impianti sportivi di quartiere,
• aree verdi di quartiere,
• centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Voce 75 - StUr – Standard Urbanistici del PUC

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi di attrezzature e nell'intento di costituire una riserva di aree per le esigenze future, specie all'interno dei centri abitati, si ritiene proporzionare la dotazione degli standard urbanistici in relazione all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

- aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima delle aree per servizi sociali deve essere pari a mq 20 per abitante; essa è da intendersi così ripartita:

a) 4,00 mq per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
b) 2,00 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
c) 10,00 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, ripartiti preferibilmente e salvo diverso avviso dell'Amministrazione Comunale, in: 3,00 mq/abitante per "Spazi di verde pubblico attrezzato", 4,00 mq/abitante per "impianti sportivi di quartiere" e 3,00 mq/abitante per "aree verdi di quartiere";
d) 4,00 mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.

- aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi: la dotazione minima e da intendersi come appresso:

e) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle **ZTO** "Di" (i=1, 2, …, n), la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
f) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (le superfici di parcheggio sono riportate nella Tabella A allegata alle NTA); tale quantità, per le **ZTO** "A" e "Bi" è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

Voce 76 - Applicazione degli Standard Urbanistici del PUC

Il presente paragrafo e redatto in base alle apposite norme previste nel presente documento.

In base alle previsioni delle Norme di Attuazione del **PUC,** concernente i **PUA,** lo stesso PUA, deve prevedere:

- relativamente ad <u>aree residenziali</u>:

a) la cessione gratuita o l'esproprio, secondo le autonome disposizioni dell'Amministrazione, da impartire all'atto dell'approvazione dei PUA ed entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, come indicate nell'art. 4 della legge 29/09/1964, n° 847[6];

b) per quanto attiene alle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, considerato che il **PUC**, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standard urbanistici, tali da soddisfare la dotazione minima prevista nel PUC, dovrà essere prevista la cessione gratuita di:
- **b1** un'area, non inferiore a 20,00 mq per abitante da insediare o 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio;
- **b2** nonché, eventualmente, l'obbligo di versare al Comune una somma per l'acquisizione di un'area equivalente nelle apposite aree predisposte nel **PUC** e nei **PUA**.

c) qualora l'acquisizione delle aree di cui al capo **b1** non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione i proprietari delle aree ricadenti nei PUA corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree, appositamente definito dall'Amministrazione comunale.

d) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonchè di una quota parte di quella secondaria;

- relativamente ad aree di <u>tipo produttivo</u>:

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 4 della legge 29/09/1964, n° 847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, stabilite dall'art. 5 del DM 1444/68, cioè:

a.a) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo o artigianale previsto, se nello stesso non viene svolta attività commerciale;

a.b) nel caso trattasi di insediamento commerciale o di servizi, in aggiunta a quanto stabilito dall'art. 18 della L. 765/1967, come modificato dall'art. 2, comma 2 della L. 122/89 (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione) deve essere assicurata una quantità pari a 80 mq. per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici aventi tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio (le superfici di cui sopra devono essere esterne all'intervento e possono anche comprendere le aree di rispetto dei nastri stradali);

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonchè di una quota parte di quella secondaria.

All'Amministrazione Comunale spetta in ogni caso la possibilità, in alternativa alla realizzazione diretta delle opere, di cui ai precedenti punti 2.1.d) e 2.2.b), di richiedere il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al **PUA**, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale concernente gli oneri di urbanizzazione.

Voce 77 - Planovolumetrico

Per "planovolumetrico" s'intende l'elaborato tecnico, di norma facente parte di **PUA**, che serve a suddividere in comparti un'intera singola **ZTO**, nel caso in cui sia frazionata in più proprietà.

[6] Da intendersi come sola superficie stradale e sottoservizi idrici, fognari, elettrici, ecc., poichè i successivi punti **b1** e **b2** assorbono i 20 mq/ab previsti dal PUC e dal presente RUEC.

Esso e costituito da planimetrie, non inferiore alla scala 1:500, da cui risulti lo stato di fatto e le previsioni di modifica, ed in cui sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.

Voce 78 - IP – Indice di piantumazione (n°/ha)

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole **ZTO**, con la eventuale specificazione delle essenze.

Voce 79 - Cantiere temporaneo o mobile

Si intende qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili e di ingegneria civili, la cui durata coincide con la realizzazione delle opere.

Voce 80 - Manufatti stagionali

Sono costituiti da elementi facilmente amovibili a corredo di un'attività produttiva (quali ad esempio pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura).

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia solo se aventi obiettivo carattere temporaneo, contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, e comunque privi di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli; la durata non potrà essere superiore a 180 giorni consecutivi, e comunque a non più di 240 giorni complessivi nell'anno solare, ad eccezione dei casi specificamente normati nei regolamenti di occupazione del suolo pubblico.

Voce 81 - Manufatti temporanei

Si può definire "temporaneo" o "precario" quel manufatto che, per la sua oggettiva funzione, reca in sè visibili i caratteri della durata limitata in un ragionevole lasso temporale, a nulla rilevando la destinazione intenzionale del proprietario o la sua amovibilità (con conseguente e celere eliminazione allo scadere del tempo prefissato, non essendo in alcun modo sufficiente che si tratti di manufatti smontabili e non ancorati al suolo con plinti in cemento armato, ecc.).

Si esclude la precarietà dell'opera, sia quando non è a monte nota e congruamente delimitata la durata temporale della persistenza del manufatto, sia quando il proprietario tragga dall'opera un'utilità prolungata nel tempo[7].

I manufatti *de quo* sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia solo se aventi obiettivo carattere temporaneo, la cui durata coincide con lo svolgimento di un'attività temporanea (ad es. manufatto di cantiere, opere legate allo svolgimento di un evento quale carnevale, sagre ecc.).

Voce 82 - Serre solari

Si definiscono "serre solari" gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge, balconi o terrazze con vetrate trasparenti e/o elementi murari, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non riveste caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio

[7] CfrCdS sez.4^ n°3029/09, Cass. Pen. Sez.3^ n°40439/06, CdS sez.5^ n°3490/06, ecc.

energetico deve essere dimostrata, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, con la sua funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
- la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc…), fatta salva la possibilità di ubicarvi elementi di arredo esterno da giardino o terrazzo;
- i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta o da ottenersi attraverso la serra solare;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della superficie lorda di solaio dell'edificio, nel caso di unico proprietario dello stesso, o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del RUEC e delle presenti NTA e non in contrasto con le norme del P.U.C., ovvero con eventuali vincoli storici, ambientali e paesistici;
- le serre solari, in quanto volumi tecnici realizzati al fine di concorrere al risparmio energetico dell'edificio, possono essere realizzate in deroga alle distanze minime dai confini e dai fabbricati.

Voce 83 - Scheletri

Vengono denominati "scheletri" le strutture nude in calcestruzzo cementizio armato, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del **PUC**.

Uno "scheletro" è una costruzione che non ha alcun Volume urbanistico (e priva di qualsiasi parete), né Superfici utili (non avendo alcuna superficie denotabile come "utile").

Per quanto sopra riportato, non costituendo lo scheletro edilizio una costruzione, può essere sanato se il fabbricato di progetto, da esso derivante, rientra nei parametri urbanistici/edilizi della **ZTO** in cui ricade l'intervento.

Voce 84 - Pergotende

La definizione delle pergotende, così come riportata nella sentenza del Consiglio di Stato VI, n. 5737 del 5 ottobre 2018, è la seguente: opera principale costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.

Il "protagonista" della copertura è la tenda, sostenuta da idonee strutture (generalmente legno o metallo), in maniera tale da risultare l'elemento principale del manufatto.

Scopo della pergotenda è il sostegno ed estensione della tenda di copertura, mentre la struttura deve semplicemente provvedere a tenerla sottesa.

La pergotenda può essere realizzata con tende in copertura che passano alternativamente sopra e sotto travicelli distanziati tra loro.

La pergotenda è qualificabile come mero arredo esterno quando è di modeste dimensioni (non superiore a mq. 20,00), non modifica la destinazione d'uso degli spazi esterni, presenta altezza non superiore a m. 3,00 (computata secondo le modalità dell'apposito articolo), ed è facilmente ed immediatamente rimuovibile, con la conseguenza che la sua installazione si va ad inscrivere all'interno della categoria delle attività di edilizia libera e non necessita quindi di alcuna pratica edilizia.

In altri termini la pergotenda rientra negli interventi di edilizia libera quando, oltre ad avere le caratteristiche predette, presenta i soli caratteri di semplice decoro, arredo e riparo.

Non può essere qualificata pergotenda quel manufatto in cui la tenda viene sorretta da una struttura con travetti lignei di una certa consistenza, cioè capace ampiamente di sorreggere la tenda in termini assai sovradimensionati.

Conseguentemente la disposizione della tenda, nella pergotenda, appoggiata ad una fitta struttura di travetti, fa perdere le caratteristiche di uso accessorio e precario, facendola passare come manufatto destinato ad una permanenza.

Se la pergotenda rispetta le predette caratteristiche di precarietà e uso accessorio, non si configura aumento di volume e di superficie coperta, né la creazione o modifica di un organismo edilizio, né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa.

In questo senso le sue caratteristiche non possono essere ritenute idonee per modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni, tenuto conto del facile smontaggio, delle ridotte dimensioni e della rimuovibilità della copertura orizzontale.

Con le caratteristiche predette di precarietà, la pergotenda è qualificabile come elemento di arredo esterno, in grado di fornire riparo dagli agenti atmosferici ed atta a garantire una migliore fruizione temporanea degli spazi pertinenziali esterni alla costruzione.

Nel caso in cui la pergotenda non abbia le caratteristiche suddette di precarietà e di arredo urbano, la sua costruzione necessita della preliminare presentazione di una S.C.I.A., risultando significativamente alterati il decoro ed il prospetto degli edifici e costituendo inoltre superficie coperta.

Voce 85 – Stenditoi

Si definiscono stenditoi i locali/unità immobiliare, posti alla sommità degli edifici e destinati al lavaggio ed all'asciugatura degli indumenti, che hanno almeno la metà del perimetro esterno libero da infissi e tamponature.

Gli stenditoi sono equiparati ai sottotetti per quanto attiene le caratteristiche dimensionali e geometriche, nonché ai fini della possibilità del recupero abitativo, da ottenere applicando le legislazioni comunali, regionali e nazionali vigenti.

Voce 86 – Tende

La tenda ha una struttura portante composta da bracci, i quali hanno la finalità di garantire il tensionamento del tessuto e di conseguenza la tenuta al vento. Nella parte bassa della tenda un elemento orizzontale, spesso costituito da un profilato metallico, riceve dall'alto mediante l'apposita ogiva, il telo e lascia pendere verso il basso la balza.

La tenda può essere anche dotata di meccanismo di avvolgimento, posizionato nella parte alta della tenda e ruota su se stesso mediante un arganello manuale o un motore elettrico tubolare, che consente di avvolgere o svolgere il telo, in base alle esigenze.

Tra le funzioni che vengono richieste alle tende da sole, ma anche alle tende per interni, oltre a quella di ombreggiare gli ambienti, c'è anche quella di contribuire alla diminuzione dei consumi energetici dell'edificio, in quanto se ben utilizzate possono ridurre la necessità di usare il condizionatore in estate.

La tenda non ha rilevanza urbanistica, tranne per quel che concerne il decoro dell'edificio in cui risulta realizzata, e la sua posa in opera rientra nell'edilizia libera.

Articolo 3 – le definizioni degli interventi edilizi

Si richiamano le disposizioni vigenti relative alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, contenute nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380, art. 3 e 3-bis (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia edilizia).

Specificazione e dettaglio intervento di Demolizione e Ricostruzione

1. Per "demolizione" si intende:

- l'insieme degli interventi rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione.

2. Per "ricostruzione" s'intende:

- qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita.

Specificazione e dettaglio intervento di Ampliamento

1. Per "ampliamento" s'intende:

- l'aumento delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazio supplementare;
- l'insieme delle opere che comportano un aumento delle superfici e/o del volume di un edificio esistente, mediante sopraelevazione o aggiunte laterali di nuovi corpi di fabbrica o fusione con edifici confinanti.

Specificazione e dettaglio Ristrutturazione edilizia

Si richiama integralmente l'art.3 lettera d) del D.P.R.380/2001.

Sono consentiti interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio. È consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa. È consentita, altresì, la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate. È consentita ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

È prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia, ***ove non in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del PUC***, i seguenti interventi:

riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;

costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superficie dei volumi esistenti;

mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;

trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;

modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono vietati nella zone vincolate ai fini preordinati all'espropriazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti, in deroga, se gli edifici databili oltre i 50 anni, previa verifica di assenza documentata di preesistenze significative sul piano architettonico e tipologico, non sono espressione della tradizionale attività agricola.

Tali preesistenze significative si individuano nella casa esposta a sud, a corte aperta caratterizzata da alti portali ad arco d'ingresso sulla strada pubblica ed ancora dai cancelli in ferro battuto che separano la corte interna dal giardino.

La procedura di controllo sarà effettuata da una ampia documentazione a corredo dell'istanza con una in equivoca intelligibilità (catastali storiche-grafici con piante/sezioni/prospetti – foto – relazione storico/architettonica e dei materiali)

Specificazione e dettaglio Ristrutturazione urbanistica

Si richiama integralmente l'art.3 lettera f) del D.P.R.380/2001 che così recita:

"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".
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

Specificazione e dettaglio intervento di Sopraelevazione

1. Per "sopraelevazione" s'intende:

- la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

Specificazione e dettaglio intervento di Adeguamento igienico-funzionale

1. Per "adeguamento igienico-funzionale" si intende l'intervento edilizio che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni ed esigenze del vivere quotidiano e della modernità.

Articolo 4 – Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.

Si richiamano le disposizioni vigenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, contenute nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Articolo 5 – la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa.

Si richiamano le disposizioni vigenti relative alla modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa, contenute nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Articolo 6 – I requisiti generali delle opere edilizie, attinenti: ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini; ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo); alle servitù militari; agli accessi stradali; alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; ai siti contaminati; la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.

Si richiamano le disposizioni vigenti in materia:

A.1 Edilizia residenziale

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

A.2 Edilizia non residenziale

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160
(Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59

(Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)

A.3 Requisiti generali delle opere edilizie, attinenti: ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)

B.2 Rispetti ***(stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)***

B.2.1 Fasce di rispetto stradali

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495
(Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

B.2.4 Rispetto cimiteriale

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285
(Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57

B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed

elettromagnetici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003
(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381
(Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003
(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL
TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163

B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003

(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381

(Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003

(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di
sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

(A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la

Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008
(Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008
(Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)

B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55

B.3 Servitù militari

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. *(Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)*

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo
unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI *(Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)*

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

B.4 Accessi stradali

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495
(Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001
(Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti
minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

B.6 Siti contaminati

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471
(Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

C. VINCOLI E TUTELE

C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

C.2 Beni paesaggistici

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139
(Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005
(Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011
(Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

C.3 Vincolo idrogeologico

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

C.4 Vincolo idraulico

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902,n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

C.5 Aree naturali protette

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

C.6 Siti della Rete Natura 2000

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357
(Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002
(Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902,n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

Articolo 7 - le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Si richiamano le disposizioni vigenti in materia:

D. NORMATIVA TECNICA

D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII

D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 *(Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani)*

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236
(Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503
(Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida
per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

D.5 Sicurezza degli impianti

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008,
n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162
(Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 200**8**, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 **(**Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio

2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59
(Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009
(Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412
(Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)

D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991
(Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997
(Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997
(Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

D.10 Produzione di materiali da scavo

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL
TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI

E.1 Strutture per l'agriturismo

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5

E.2 Scuole e servizi educativi

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150

(Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

E.3 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327

(Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL

CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull' igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile

2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n . 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 85212004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")

E.4 Impianti sportivi

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n.

1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003

N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

E.5 Strutture Sanitarie

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo8-ter(Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997

(Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

PARTE SECONDA - *DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA*

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 8 - Sportello unico per l'edilizia

1. Ai sensi dell'art. 5 del **TU Edilizia** l'Amministrazione comunale provvede ad istituire lo Sportello unico per l'edilizia che cura tutti i rapporti tra il privato, l'Amministrazione e gli altri enti e/o istituzioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di richiesta di **PdC** ovvero di **SCIA.**

2. Lo Sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e14-quinquies della legge n° 241/1990 gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 07/09/2010, n° 160, distinta da quella del presente.

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. Lo Sportello unico provvede in particolare:

● a ricevere le **SCIA** e le domande per il rilascio del **PdC** e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso la segnalazione certificata di agibilità, nonchè dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del **D. Lgs. 42/04**;

● a fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto in ordine agli adempimenti necessari ed alle procedure;

● all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n° 241;

● al rilascio dei **PdC**, dei **C**ertificati di **D**estinazione **U**rbanistica e di qualsiasi altro tipo ai fini di interventi di trasformazione del territorio;

● alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale e le altre amministrazioni chiamate pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di **SCIA** o istanza per il rilascio del **P.d.C.**;

● provvede, anche mediante conferenza dei servizi, ad acquisire gli atti di assenso delle altre amministrazioni che debbono esprimersi in ordine all'intervento edilizio, tra cui rientrano in particolare:

- il parere della ASL, nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'art. 20, comma 1, **TU Edilizia**;
- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio del Genio Civile, o delegato, per le opere strutturali e per le costruzioni in zone sismiche;
- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dalla amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
- il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie e aeroportuali.

5. I diritti, oneri, e qualunque altra spesa richiesta da altre Amministrazioni e/o Enti terzi chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o **SCIA**, per

l'emissione del parere o nulla/osta o altro di loro competenza, necessario allo Sportello unico per autorizzare l'intervento, resta ad esclusivo carico del richiedente il **PdC** o presentatore della **SCIA.**

6. Lo Sportello unico del presente articolo entrerà in funzione, una volta approvato il **RUEC**, quando l'Amministrazione avrà assegnato le risorse necessarie al Servizio di competenza.

7. L'espressione "Sportello unico dell'edilizia" sostituisce quella di "Ufficio Tecnico Comunale Urbanistica / edilizia" e "**UTU**", ovunque ricorrano anche come parte di un'espressione più ampia, nel presente **RUEC**.

Articolo 9 – Opere soggette a procedimento abilitativo comunale

1. Chiunque abbia titolo ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo edilizio, tranne nei casi e nelle procedure esplicitamente escluse.

2. I titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:

a) il **P**ermesso **d**i **C**ostruire (**PdC**);

b.1) la **C**omunicazione **d**i **I**nizio **L**avori **A**sseverata (**CILA**);

b.2) la **S**egnalazione **C**ertificata **d**i **I**nizio **A**ttività (**SCIA**).

3. Non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si richiede l'esecuzione determinino modifiche di parti di edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legislazione in materia, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria, ovvero per le quali e stato disposto l'annullamento del titolo abilitativo edilizio precedentemente rilasciato. La preclusione di cui al presente comma riguarda, in via esclusiva, le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio.

4. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

5. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel **D.Lgs. 42/04**, gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo sono riportati nel D.P.R. n° 380/2001, come sopra specificato.

Articolo 10 – Soggetti aventi titolo ad ottenere procedimento abilitativo

1. Hanno diritto a richiedere titoli abilitativi edilizi, fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

a) il proprietario dell'immobile;

b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

e) il titolare dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti;

g) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione; i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
   - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
   - l'assegnatario di terre incolte;
   - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
   - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.

h) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali;
i) per la particolare realizzazione di parcheggi da alienare in regime di pertinenzialità, i soggetti quali il Condominio, oltre a quelli citati in precedenza.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
a) il delegato, procuratore o mandatario;
b) il curatore fallimentare;
c) il commissario giudiziale;
d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
e) i soggetti, diversi dal proprietario relativamente alla **ZTO** "E – agricola".

Articolo 11 – Contenuti, allegati e termini per la presentazione della C.I.L.A.

4. Per gli interventi previsti all'articolo 6 del D.P.R. n° 380/2001 (manutenzione straordinaria ed assimilati), deve essere eseguita una **C**omunicazione di **I**nizio **L**avori **A**sseverata (**CILA**) con l'apposita modulistica unica nazionale, così come recepita dalla Regione Campania, in carta semplice, riportante:
- le generalità del richiedente,
- la chiara indicazione del diritto a richiedere,
- l'ubicazione dell'immobile, con particolare riferimento alla toponomastica ed alla identificazione catastale,
- i titoli abilitativi pregressi in corso di validità per i quali l'immobile risulta lecito e non abusivo; qualora l'immobile risulti ubicato in una **ZTO**, per la quale le **NTA** del **PUC** prevedono una preventiva "Verifica di legittimità", da eseguirsi da parte del concessionario prima di effettuare qualsiasi intervento, gli estremi dell'avvenuta verifica,
- la documentazione fotografica dei luoghi, composta da almeno quattro fotografie, con coni ottici di ripresa riguardanti tutti i lati esterni a vista dell'edificio;
- ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria e dei Diritti di Istruttoria, qualora previsti, secondo le tariffe comunali vigenti,
- elaborati progettuali e relazione tecnica, provvista di data certa, contenente la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; dichiarazione asseverata che per i lavori di che trattasi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo; la comunicazione contiene, altresì nel caso in cui i lavori non fossero svolti in economia come da apposita dichiarazione agli atti, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

In tale ultimo caso, quindi per lavori non svolti in economia, relativamente all'impresa appaltatrice, necessita la seguente ulteriore documentazione:
- certificato iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato dell'impresa appaltatrice, in corso di validità (di data non anteriore a mesi quattro), con oggetto sociale inerente alla tipologia dei lavori ad eseguirsi;
-**D**ocumento **U**nico di **R**egolarità **C**ontributiva (**DURC**) di cui al D.M. 24 ottobre 2007, di data non anteriore a mesi quattro;
- dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 09/04/2008 n° 81 (**D.Lgs. 81/08)**;
- dichiarazione dell'impresa appaltatrice relativa al numero ed alla tipologia dell'organico dell'impresa relativamente all'anno solare precedente ed attestazione relativa all'applicazione del

contratto collettivo del settore edile applicato ai lavoratori, tra quelli sottoscritti dalle maggiori sigle sindacali del settore;
- l'accettazione dell'incarico di direttore dei lavori da parte di un tecnico abilitato;
- l'accettazione dell'appalto, timbrata e firmata, da parte del titolare dell'impresa appaltatrice.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato può richiedere all'**UTU** di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla **CILA**. L'**UTU** comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'art. 20, comma 3, del **TU Edilizia**, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

5.1. In caso di presentazione contestuale della **CILA** e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dell'**UTU** dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

5.2. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione e prima del controllo ispettivo in sito da parte della Polizia Municipale e/o dell'UTU.

6. Per gli interventi del presente articolo, che prevedano opere di costruzione, rifacimento, ristrutturazione e manutenzione, il richiedente deve[8], in aggiunta a quanto prima, produrre:
- il contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere,
- la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti.

7. Al termine dei lavori, il direttore dei lavori deve dichiarare all'**UTU** l'effettiva produzione di rifiuti e la loro destinazione, comprovata tramite esibizione e deposito dei documenti di trasporto e avvenuto conferimento in impianti autorizzati di trattamento o smaltimento.

8. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, il richiedente provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di 30 (trenta) giorni dal momento in cui si sono verificate[9] le mutazioni nello stato dei beni.

9. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Articolo 12 – Equivalenze con il Permesso di Costruire

2. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di **PdC** per la realizzazione di interventi per i quali è possibile presentare la **SCIA**.

3. Hanno i medesimi effetti del **PdC**:

a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 34 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267, e dell'art. 12 della **LURC**;
b) l'approvazione delle opere pubbliche delle Amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

[8] Obbligo previsto dall'art.5 della L.R. n°20 del 09/12/2013.

[9] Termine previsto dall'art. 34-quinquies, comma 2, lettera b), del D.L. 10/01/2006, n°4, convertito dalla legge 09/03/2006 n°80.

Articolo 13 - Istanza per il rilascio del Permesso di Costruire

1. La domanda per il rilascio del **PdC**, sottoscritta da un soggetto legittimato ai sensi del precedente articolo 10, secondo il modello unico regionale, va presentata in bollo all'**UTU**, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, corredata dagli elaborati progettuali di cui al successivo articolo 14.

2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) il tipo di **PdC** richiesto in rapporto a quanto disposto dall'art. 16 del **TU Edilizia**;

b) il costo preventivo di costruzione determinato in base alle disposizioni del precedente punto a);

c) l'impegno di osservare le norme del presente **RUEC** e le leggi vigenti;

d) l'impegno di comunicare la data di inizio lavori e, prima che questi vengano effettivamente iniziati, il nome del direttore dei lavori, del progettista delle strutture, del costruttore con il proprio **DURC**;

e) l'attestazione di aver osservato e l'impegno ad osservare tutte le disposizioni e gli obblighi in materia di sicurezza in applicazione del **D.Lgs. 81/08**.

3. Nel caso in cui si voglia invocare il "silenzio-assenso" previsto dall'art. 20 del **TU Edilizia**, la istanza deve essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto al **PUC** e **PUA** approvati ed adottati, al **RUEC** vigente, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

4. I progettisti (architettonico e strutturale) ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali devono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica, o avere titoli abilitativi equipollenti riconosciuti per validi dagli accordi vigenti nella Comunità Europea.

5. Inoltre nella domanda per nuove costruzioni dovrà essere obbligatoriamente fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.

6. Per gli interventi del presente articolo, che prevedano opere di costruzione, rifacimento, ristrutturazione e manutenzione, l'istanza deve[10] inoltre contenere:

- il contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere,
- la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti.

7. Al termine dei lavori, il direttore dei lavori deve dichiarare all'**UTU** l'effettiva produzione di rifiuti e la loro destinazione, comprovata tramite esibizione e deposito dei documenti di trasporto e avvenuto conferimento in impianti autorizzati di trattamento o smaltimento.

8. La richiesta di variante al **PdC** segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti ed al successivo articolo 14: il progetto di variante deve indicare compiutamente le modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

9. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; fintanto che l'**UTU** non abbia adottato alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità.

10. In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovranno essere sempre successivi al rilascio dello specifico **PdC**.

[10] Obbligo previsto dall'art. 5 della L.R. n° 20 del 09/12/2013.

Articolo 14 - Documentazione a corredo delle domande di Permesso di Costruire

1. A corredo della domanda per il rilascio del **P.d.C.,** da produrre sulla modulistica unica nazionale, come recepita dalla Regione Campania, è richiesta la presentazione del progetto, che deve contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi e precisamente deve contenere:

1) corografia in scala non inferiore a 1/5000, con stralcio del **PUC** vigente ed eventualmente del **PUA**;
2) due planimetrie, delle quali una eseguita su uno stralcio della mappa catastale aggiornato illustrante lo stato di fatto esistente e quello di progetto, nel rapporto non inferiore ad 1/2000 e l'altra risultante da un rilievo planoaltimetrico aggiornato nel rapporto non inferiore ad 1/500, estesa alle aree pubbliche e private fino a mt. 50 dai confini del lotto su cui si vuol edificare. In essa dovranno essere indicate: le posizioni, le altezze e le distanze dai fabbricati circostanti l'area interessata; le eventuali alberature esistenti con le relative specie; le larghezze delle strade esistenti e di progetto; le opere di urbanizzazione primaria esistenti, riscontrate presso gli uffici competenti. Andrà altresì rappresentata la posizione della recinzione, la sua altezza, ed indicati i materiali di costruzione;
3) piante con quota planimetriche ed altimetriche, in scala non inferiore a 1/100, del piano cantinato, del piano terra, del piano tipo, delle coperture e dei singoli piani che differissero dal piano tipo; se l'intervento riguarda un edificio esistente (per ristrutturazione, semplice demolizione, demolizione e ricostruzione), tali rappresentazioni vanno presentate anche per esso. Nelle piante devono essere indicate: la posizione indicativa e la tipologia delle strutture portanti; le dimensioni, il rapporto di area-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti (stanze, vani accessori, pertinenze, volumi tecnici, altro). Vanno altresì riportate le linee delle sezioni;
4) in merito alla pianta del piano terreno o rialzato, in scala non inferiore a 1/100 (oltre quanto sopra): l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti; le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita; l'utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti; gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
5) almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui almeno una sul corpo scale), in scala non inferiore a 1/100, con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato;
6) tutti i prospetti quotati, a semplice contorno, in scala non inferiore a 1/100, comprensivi dei prospetti degli edifici adiacenti se si tratta di fabbricato costruito in aderenza, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici, con l'indicazione dei materiali;
7) per le opere di urbanizzazione primaria: pianta e profili in scala non inferiore a 1/500; sezioni in scala non inferiore a 1/100; particolari in scala 1/10; rilievo completo dello stato di fatto in scala 1/100;
8) schemi planimetrici degli impianti tecnologici (rete idrica, fognaria, gas, elettrica, ecc.) e protettivi (antincendio, antifulmine): quelli esterni alla costruzione in scala 1/500, quelli interni, fino all'ingresso delle unità immobiliari, in scala 1/100;
9) nel caso che trattasi di intervento di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante, tra gli schemi di cui al punto precedente deve essere previsto il progetto di integrazione tra le fonti tradizionali di energia e le fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il

raffrescamento secondo i disposti dell'art. 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011 n° 28[11], pena il diniego del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

10) nel caso che trattasi di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, tra gli schemi di cui al precedente punto 8), deve essere previsto il progetto di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o non[12];
11) Per edifici di nuova costruzione ad uso residenziale, con almeno 10 unità abitative, e per i fabbricati già esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia di primo livello (cioè soggetti a un intervento che coinvolga almeno il 50% della superficie lorda e l'impianto termico) deve essere prevista l'infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli, idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e per ciascun box per auto presente nell'immobile, siano essi pertinenziali o no[13];
12) documentazione fotografica dello stato di fatto e/o dei luoghi interessati dall'intervento, con particolare riferimento all'eventuale patrimonio arboreo, formata da almeno quattro fotografie di formato non inferiore a cm 13x18;
13) relazione di calcolo e verifica di cui al decreto legislativo 192/2005, certificazioni energetiche, calcoli e tutto quanto previsto per l'ottemperamento degli obblighi previsti del D.Lgs. 192/2005 stesso;
14) specifica analitica della quantità di edificazione (mc v.p.p.; mq. lordi; superfici nette dei singoli ambienti e vani) e tutti gli altri elementi per determinare gli oneri concessori; tali dati vanno riportati sempre, anche se l'intervento rientra tra quelli esenti e/o gratuiti;
15) documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto, nonché impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi, con allegata documentazione tecnica, da cui risultino le opere e gli accorgimenti posti in atto per rendere gli scarichi conformi alle norme vigenti;
16) particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20 con l'indicazione di tutti i materiali, i trattamenti e i colori;
17) verifica (grafica e descrittiva) del rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche e dei requisiti di accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili;
18) in funzione della peculiarità dell'opera, le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
19) eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle **NTA** del **PUC** e delle leggi vigenti, nonché delle indicazioni del presente RUEC;
20) le altre documentazioni richieste da particolari norme applicabili alla peculiarità della progettazione presentata;

---

[11] Decreto legislativo 3 marzo 2011, n°28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE" *(S.O. n°81 alla G.U.28/3/2011 n°71 – In vigore dal 29/03/2011).*

[12] Art.4, comma 1-ter, **TU Edilizia**, introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n°134 del 2012.

[13] Tale disposizione discende dall'applicazione del Testo unico dell'edilizia (articolo 4 del DPR 380/2001), come modificato dal D.lgs. 257/2016;

21) relazione illustrativa dell'opera oggetto di intervento con particolare riguardo a:
- situazione dei luoghi prima dell'intervento;
- effetti dell'intervento proposto sotto il profilo ambientale e funzionale;
- descrizione degli aspetti architettonici, funzionali e strutturali dell'opera;
- verifica del rispetto delle disposizioni del **PUC**, del **PUA** eventualmente esistente, del **RUEC** e di tutte le norme vigenti in materia.

22) ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria e dei Diritti di Istruttoria, secondo le tariffe comunali vigenti;
23) laddove trattasi di demolizione semplice, ovvero di demolizione e ricostruzione in altro sito: indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per gli interventi sull'area risultante ovvero – in alternativa – planimetria in scala 1/100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione;
24) se viene richiesta una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del **TU Edilizia**, in aggiunta a quanto richiesto dal caso di specie: dimostrazione della "doppia conformità" urbanistica alle norme vigenti alla data di realizzazione dell'abuso (che deve essere specificata) ed alle norme del **PUC**; il certificato di collaudo statico dell'edificio, con gli estremi di avvenuto deposito presso il competente Genio Civile;
25) se l'intervento prevede parcheggi "pertinenziali": la indicazione delle unità immobiliari cui l'opera è legata o si legherà con vincolo di pertinenzialità, e quanto altro richiesto dalla norma specifica.
26) se trattasi di varianti a **PdC** rilasciati: planimetrie generali / piante / prospetti / sezioni di confronto tra la situazione autorizzata in precedenza e quella richiesta in variante;
27) nel caso di edifici di nuova costruzione dovranno essere prodotti i documenti richiesti al successivo articolo 104.

2. Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura in mancanza di indicazioni in cifre verrà peraltro assunta come impegnativa indicazione grafica, dovranno sui disegni stessi essere chiaramente riportati in cifra:
a) l'altezza dei piani sia lorda (da pavimento a pavimento), che netta (da pavimento a soffitto);
b) le altezze dei muri del fabbricato e dei muri di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati e le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili;
c) le dimensioni delle aperture sia per il passaggio che per l'aria e la luce.

3. Nel caso di divergenze fra le quote in cifre e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. L'**UTU** ha facoltà di richiedere motivatamente la produzione di disegni di particolari in altra scala o al vero, nonchè l'indicazione del tipo di rivestimento o coloritura dei prospetti ed il tipo delle persiane, degli avvolgibili e delle tende, in particolare per la parte prospiciente su suoli pubblici o di interesse ambientale.

4. Per gli edifici destinati a stabilimenti industriali, magazzini, depositi, scuole, luoghi di ritrovo quali cinema, teatri, ed altri locali aperti al pubblico dovrà essere indicata la destinazione precisa dell'edificio o industria che si intende esercitarvi specificando se con esso confinino altri fabbricati ad uso industriale o depositi pericolosi.

5. Secondo la classe e la qualità delle opere, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ad ingegneri, architetti, geometri od altri tecnici a ciò rispettivamente autorizzati dalle leggi e dai regolamenti in vigore. Il progetto e gli allegati dovranno essere presentati in duplice copia per l'**UTU**, più tutte le copie necessarie per sottoporre l'opera a nulla osta preventivi di altri Enti. Tutti gli elaborati del progetto devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del/dei progettista/i.

6. In caso di domanda di **PdC** per interventi riguardanti opere improntate alla massima semplicità, o opere minori, l'**UTU** (nella persona del tecnico istruttore o del Responsabile del

Settore) potrà accordare una semplificazione nella documentazione a presentarsi, e consentire che la parte grafica sia limitata a:
- una o più planimetrie generali in scala l:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonchè il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- progetto dell'opera (piante, prospetti, sezioni in scala opportuna e non inferiore ad l:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

7. Tutte le suddette norme valgono anche per le istanze ad eseguire varianti a progetti già approvati.

Articolo 15 - Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed all'emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di **PdC** sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art. 20 del **TU Edilizia**, dalla legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni, e dall'art. 1 della Legge Regione Campania n° 19 del 28/11/2001, e relativo Regolamento di attuazione.

2. Si precisa che la procedura in "silenzio-assenso" è invocabile se e solo se alla istanza è allegata la dichiarazione asseverata prevista da legge (art.20, comma 1, **TU Edilizia**) e richiamata al precedente articolo 13, comma 3.

3. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dall'**UTU**, nella persona del Responsabile del Servizio, o dal funzionario abilitato a ciò delegato, previa istruttoria d'ufficio, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici. In caso di mancato rilascio del PdC entro i termini stabiliti, può essere invocato l'intervento dei poteri sostitutivi previsti dall'art. 4 della L.R. 19/2001.

4. Il rilascio del **PdC** é in ogni caso subordinato ai seguenti adempimenti:
a) deposito dei progetti, nei casi previsti, redatti da professionisti abilitati per gli impianti, ai sensi del Decreto 22/01/2008 n° 37[14];
b) pagamento degli oneri di cui all'art. 16 del **TU Edilizia;**
c) dichiarazione del committente di aver adempiuto agli obblighi derivanti dal **D.Lgs. 81/08** in fase di progettazione.

5. Il rilascio del PdC è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del PdC, tenuto anche conto dei disposti dell'articolo del presente RUEC relativo ai Permessi Convenzionati.

6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di PdC con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La sospensione non può essere protratta per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti.[15] Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'art. 39 della L.R. 16/2004.

[14] DECRETO 22 gennaio 2008, n° 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n°248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" (G.U. n°61 del 12 marzo 2008).

[15] Valori temporali previsti dall'art.10 della L.R. 16/2004 "Norme sul governo del territorio".

7. Le richieste di Permesso di Costruire in variante a PdC già assentiti, saranno esaminate con priorità rispetto alle altre tipologie di Permesso di Costruire.

8. Il rilascio di Permessi di Costruire in variante, nel caso si tratti di varianti non essenziali, non implica la modifica dei termini di validità della concessione originaria.

Articolo 16 – Contenuti del Permesso di Costruire

1. Il **P**ermesso **d**i **C**ostruire deve contenere:

a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della stessa;
b) le generalità e il codice fiscale del titolare;
c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del **PdC**, nonchè l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
f) l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio e/o della Giunta Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo per il rilascio del **PdC**, e/o la riduzione o esonero nei casi previsti dall'art. 17 del **TU Edilizia**;
h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune;
i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

2. Il **PdC**, altresì, deve contenere i seguenti obblighi per il titolare:

a) di richiedere, se necessaria, per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
b) di non iniziare i lavori di costruzione prima dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione sismica, ai sensi delle leggi n° 64/1974, L.R. n° 9/1983;
c) di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonchè del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi del **D.Lgs. 81/08**, del collaudatore in corso d'opera; per l'impresa esecutrice, ai sensi del **D.Lgs. 81/08:**
   c.1) una dichiarazione, rilasciata da questa, dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonchè una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
   c.2) il **DURC**;
d) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi del **PdC**, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in c.a., della ditta esecutrice, del direttore tecnico del cantiere, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi del **D. Lgs. 81/08**;
e) di conservare presso il cantiere: copia del **PdC** e degli elaborati allegati, nonchè, se il caso ricorre, copia dei grafici strutturali con estremi dell'autorizzazione sismica; copia del Piano di Sicurezza e Coordinamento e del Piano Operativo di Sicurezza ai sensi del **D. Lgs. 81/08;**
f) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
g) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

3. Nei casi previsti, al **PdC** è allegato, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.

4. Il **PdC** ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è stato rilasciato e può essere trasferito ai successori o aventi causa.

5. Il rilascio del **PdC** non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Articolo 17 – Termini di validità temporale del Permesso di Costruire

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

2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo PdC per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante SCIA ai sensi del successivo articolo 19. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione di cui all'art.16 del TU Edilizia.

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

5. Previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, come indicati nei **PdC** rilasciati prima del 31/08/2013, purchè i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i **PdC** non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.[16]

6. Il **PdC** di lavori in variante, nel caso si tratti di varianti non essenziali, non implica la modifica dei termini di validità del **PdC** originario.

7. La concessione di proroga è soggetta al versamento dei Diritti di Segreteria, secondo le tariffe comunali vigenti.

Articolo 18 - Titolarità e variazioni del Permesso di Costruire

1. Il **PdC** è personale, vale cioè per il soggetto avente titolo che l'ha richiesto; esso, però, è trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

2. La voltura deve essere richiesta su carta legale, documentando l'acquisizione legittima della proprietà dell'immobile o altro titolo che legittimi la voltura.

3. La voltura non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel **PdC** originario.

4. La voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall'UTU sul titolo abilitativo edilizio originario.

5. L'avviso di rilascio di un **PdC** deve essere, contestualmente alla notifica al richiedente, pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi, a libera visione del pubblico. Chiunque ne abbia facoltà può, nei modi di legge, prendere visione del progetto esibito ed approvato.

[16] Ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n° 98 del 2013.

6. Gli atti tecnici e descrittivi, prodotti dal progettista ed allegati al **PdC**, nonchè le dichiarazioni effettuate dal progettista stesso e/o dal richiedente, costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonchè alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti, essendo tutti gli atti stessi equiparati a dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà e ritenuti validi dall'**UTU** fino a verifica e/o a querela di falso, ai sensi dell'art. 2700 del Codice Civile. Il progettista, nello svolgimento del suo incarico professionale, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

7. Il **PdC** non comporta convalida tecnica dell'opera, restando ogni responsabilità completamente a carico degli interessati. Il rilascio del **PdC** non esime il richiedente dall'obbligo di osservare tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti generali o particolari in materia di sicurezza pubblica, d'igiene, di polizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte.

8. La validità del **PdC** è subordinata alla esatta corrispondenza tra i grafici esibiti e lo stato di fatto dei luoghi.

9. Il **PdC** è rilasciato con salvezza assoluta del diritto dei terzi e pertanto il Comune rimane assolutamente estraneo ad ogni vertenza o contestazione che potesse sorgere per qualsivoglia motivo fra i terzi eventualmente interessati.

10. Il **PdC** non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e/o di annullamento in autotutela.

11. Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione mediante nuovo titolo abilitativo edilizio. In caso di opere eseguite senza autorizzazione e/o con difformità, si applicano le procedure e le sanzioni previste dall'art. 31 e seguenti del **TU Edilizia**.

Articolo 19 – Documentazione da allegare alla SCIA e relativa disciplina

1. In conformità alle indicazioni del **TU Edilizia** e del Regolamento di attuazione della L.R. n°19/2001, approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003, la **SCIA** è presentata in duplice copia all'**UTU**, dall'avente titolo con i seguenti allegati:

a) modello di presentazione **SCIA**, secondo il modello unico nazionale, come approvato dalla Regione Campania, compilato in ogni parte e sottoscritto dal richiedente e dal tecnico, con allegata copia del documento di identità di ambedue;
b) ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria e dei Diritti di Istruttoria, qualora istituite, secondo le tariffe comunali vigenti;
c) dimostrazione dei titoli reali sull'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella dichiarazione (titolo di proprietà e/o autorizzazione comproprietari e/o verbale assemblea condominiale, altro, in copia);
d) dettagliata relazione tecnica **asseverata** a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, **che asseveri** la conformità delle opere alle norme urbanistiche vigenti, nonchè al rispetto delle norme di sicurezza, alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche e di quelle igienico – sanitarie;
e) documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
f) rilievo dei luoghi su cui si interviene, asseverato dal progettista, composto da elaborati grafici di rilievo (planimetrie, piante, sezioni e prospetti), con stato di fatto, quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali (N.B. lo stato di fatto dovrà riportare la dicitura **"Stato di fatto Legittimo"** specificando il titolo autorizzativo originario);
g) progetto delle opere da realizzare, asseverato dal progettista, composto da: Relazione ed elaborati grafici di progetto (planimetrie, piante, sezioni e prospetti) con stato di progetto, quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali.

La mancanza anche di uno solo degli elementi appena riportati impedirà l'accettazione della pratica stessa da parte dello Sportello unico.

h) accettazione incarico direzione lavori;

i) relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi relativi all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonchè per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2, comma 1, della L.R. n°19/2001[17] (testo vigente);

j) nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e, **ai sensi del D.Lgs. 81/08**;

j.1) una dichiarazione rilasciata da questa dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonchè una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente piu rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

j.2) il **DURC** in corso di validità, secondo i termini e le modalità previsti dalla normativa vigente;

k) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, ove previsto; nel caso in cui il richiedente deleghi espressamente lo Sportello unico a provvedere, devono essere allegate ulteriori copie degli atti grafici / descrittivi / amministrativi (quanti necessari), nonchè il versamento dei diritti richiesti da detti Enti terzi;

l) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;

m) elementi di cui al precedente articolo 13, con particolare riferimento ai punti 8-9-10-12-13-14, laddove la peculiarità dell'intervento li richieda;

n) atto d'obbligo, ove richiesto;

o) accettazione incarico da parte dell'impresa appaltatrice.

2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, alla amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonchè di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dai **PUC** e **PUA** approvati o adottati e dal **RUEC**, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.[18]

3. Per gli interventi del presente articolo, che prevedano opere di costruzione, rifacimento, ristrutturazione e manutenzione, l'istanza deve[19] inoltre contenere:

---

[17] b) Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;

c) gli interventi sottoposti a **PdC**, qualora siano specificamente disciplinati da **PUA** che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi **PUA** o di ricognizione di quelli vigenti;

d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

[18] Art. 13, comma 2, lettera e), legge n°134 del 2012.

[19] Obbligo previsto dall'art.5 della L.R. n°20 del 09/12/2013.

- il contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere,
- la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti.

3.1. In tale caso, al termine dei lavori, il direttore dei lavori deve dichiarare all'**UTU** l'effettiva produzione di rifiuti e la loro destinazione, comprovata tramite esibizione e deposito dei documenti di trasporto e avvenuto conferimento in impianti autorizzati di trattamento o smaltimento.

4. Dalla data di assunzione al protocollo della **SCIA**, nulla ostante l'**UTU**, il denunciante può dare inizio ai lavori, provvedendo:

- alla consegna all'**UTU** della autorizzazione sismica, rilasciata dal competente Ufficio del Genio Civile, alla esecuzione delle opere strutturali (in c.a., muratura, ferro, legno, altro), ai sensi delle leggi che regolano le norme tecniche delle costruzioni, con particolare riguardo alle costruzioni in zona classificata sismica, ai sensi delle Leggi n° 64/1974, del **TU Edilizia** e della Legge Regione Campania n° 9/83;
- ad apporre in cantiere la tabella recante gli estremi della **SCIA**, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e della impresa esecutrice.

5.1. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 2, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete alla amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, l'**UTU** convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge n° 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 4 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la **SCIA** è priva di effetti.

5.2. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 2, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 4 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la **SCIA** è priva di effetti.

6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della **SCIA** da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonchè gli atti di assenso eventualmente necessari.

7. L'**UTU**, ove entro il termine indicato al comma 4 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la **SCIA**, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

8. La **SCIA** è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova **SCIA**. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'**UTU** la data di ultimazione dei lavori.

9. Previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di ultimazione dei lavori, per i titoli formatisi prima del 31/08/2013, purchè i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che la **SCIA** non risulti in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.[20]

10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'**UTU**, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la **SCIA**. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della

[20] Ai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n°98 del 2013

variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del **TU Edilizia**.

Articolo 20 – Particolare disciplina della SCIA

1. Come in precedenza riportato, la **S**egnalazione **C**ertificata di **I**nizio **A**ttività **(SCIA)**[21] consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, a differenza della DIA, che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività.

2. Le espressioni "**S**egnalazione **C**ertificata di **I**nizio **A**ttività" e "**SCIA**" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "**D**ichiarazione di **I**nizio **A**ttività" e "**DIA**", ovunque ricorrano anche come parte di un'espressione più ampia, sia nelle normative statali che in quelle regionali[22] e sia nel presente **RUEC**.

3. E' espressamente richiesto che alla **SCIA** siano allegate, tra l'altro, le attestazioni di tecnici abilitati, con gli elaborati progettuali di cui ai precedenti articoli 18 e 19, necessari per consentire le verifiche successive di competenza da parte dell'**UTU**.

4. Quando si applica la disciplina della **SCIA**, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere all'**UTU** di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla **SCIA**. L'**UTU** comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20 comma 3 del **TU Edilizia**, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

5. In caso di presentazione contestuale della **SCIA** e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dell'**UTU** dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

6. All'interno delle **ZTO** "A" del **PUC** non è applicabile la **SCIA** per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a **PdC**, comportanti modifiche della sagoma. Nelle aree delle **ZTO** "A" del **PUC** in cui i **PUA** consentiranno l'utilizzo della segnalazione, gli interventi cui è applicabile la **SCIA** non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della **SCIA** stessa.[23]

Articolo 21 – Diniego del Permesso di Costruire ovvero della SCIA

1. Il diniego del **P**ermesso **d**i **C**ostruire, ovvero della **SCIA**, è assunto dall'Autorità comunale (Dirigente di Area Tecnica o dal Responsabile del Servizio competente), previa istruttoria obbligatoria negativa dell'**UTU**.

---

[21] Introdotta dall'articolo 49, comma 4 bis del D.L. 31/05/2010 n° 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n°122, che disciplina la SCIA, sostituendo integralmente la disciplina della DIA contenuta nell'articolo 19 della legge 07/08/1990 n°241.

[22] Ai sensi del comma 4 ter dell'articolo 49 della legge n°122/2010.

[23] Art. 30, comma 1, lettera f), legge n° 98 del 2013).

2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di **RUEC**, che impediscono il rilascio del **PdC,** ovvero non autorizzano la **SCIA.**

3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

Articolo 22 - Deroghe

1. Il **P**ermesso **d**i **C**ostruire in deroga alle prescrizioni del **PUC**, previsto dall'art. 14 del **TU Edilizia**, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel **D. Lgs. 42/04** e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di PdC anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 22/12/2011 n° 214.[24]

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

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

5. Non è considerata "*deroga*" l'autorizzazione edilizia (**PdC**, **SCIA**, altro) rilasciata per attività agricole di coltivazione e trasformazione nei comparti delle **ZTO** "Di" con i=n prima della approvazione dei relativi **PUA**, purchè rilasciata con gli indici volumetrici e superficiali di **ZTO** "E".

Deroghe alla destinazione d'uso:[25]

6. Nelle more dell'approvazione di una organica disciplina in materia di urbanistica ed edilizia, in attuazione dell'art. 5, comma 9 della Legge 12 luglio 2011 n° 106, sono ammissibili, mediante PdC, anche in assenza di PUA, le modifiche di destinazione d'uso di volumetrie esistenti, non comportando le stesse variazione allo strumento urbanistico vigente. Le suddette modifiche di destinazione d'uso sono possibili solo relativamente ad interventi puntuali riferiti a singoli edifici e purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari. Per consentire il mutamento di destinazione d'uso sono permessi gli interventi previsti nell'articolo 3, relativamente alla "ristrutturazione edilizia", senza variazione di sagoma.

---

[24] Art.31 – comma 2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali solo qualora vi sia la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. (comma così modificato dall'art. 30, comma 5-ter, legge n°98/2013, poi dall'art. 22-ter della legge n°116 del 2014).

[25] Art.1, commi 144 e 145, della Legge Regionale n°16 del 7 agosto 2014.

7. Gli interventi di cui al comma 1 devono rispettare quanto indicato nell'art. 5, comma 10 della Legge 106/2011,[26] nonché nell'art. 3 della Legge Regionale 19/2009.[27] E' fatto salvo in ogni caso il rispetto di quanto stabilito dall'art. 5, comma 11, secondo periodo della Legge 106/2011.[28]

Articolo 23 – Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del **RUEC** in materia di Titoli Abilitativi Edilizi per:
a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorchè l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n°383;[29]
c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 207/2010.

2. Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini della Parte Prima Titolo IV del **TU Edilizia**.

3. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla relativa trasformazione urbanistica del territorio, se dovuto, nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

4. Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del **PUC** e del presente **RUEC**.

5. Il Comune esprime il proprio parere, nei modi di legge.

6. L'Ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nei precedenti commi 2 e 3.

---

[26] 10. Gli interventi … (di che trattasi) non possono riferirsi ad edifici abusivi o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e per destinazione d'uso incompatibili con quelle previste per il centro storico.

[27] Legge Regionale 19/2009 concerne il "Piano Casa"; l'art. 3 riguarda i casi di esclusione.

[28] 11 … Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre 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, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. 42/04.

[29] Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale.

Articolo 24 - Richiamo a disposizioni generali di legge

1. Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali" per quanto non specificamente indicato nel presente **RUEC** si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

2. In particolare si richiamano:

- il Codice civile (Regio Decreto 16 marzo 1942, n°262), testo vigente;
- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150, con le modifiche ed integrazioni della legge 6 agosto 1967 n° 765, e di tutte quelle successivamente intervenute;
- i decreti del Ministero LL.PP. n° 1404 del 01/04/1968, e n° 1444 del 02/04/1968;
- la legge 28 gennaio 1977 n°10, la legge 5 agosto 1978 n°457, la legge regionale 20 marzo 1982, n°17, per quanto applicabili;
- la legge 26 ottobre 1995, n° 447 "Legge quadro in materia di inquinamento acustico";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (**TU Edilizia)**;
- la legge 8 agosto 1985 n° 431, il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137" (**D.Lgs. 42/04)**;
- la legge regionale 28 novembre 2001 n°19; la legge regionale 18 ottobre 2002, n°26; la legge regionale n°16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio," (**LURC**); i relativi Regolamenti Regionali di attuazione;
- tutte le leggi, decreti e disposizioni statali e regionali, ancorchè non citate, in materia urbanistica ed edilizia.

Articolo 25 – Permesso di costruire convenzionato[30]

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un PdC convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del Consiglio Comunale specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
b) la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. 18 aprile 2016, n° 50, così come modificato dal D. Lgs. 19/04/2017, n° 56 e l. m. e i.;
c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del PdC convenzionato, di cui all'articolo 17, può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del PdC convenzionato è quello previsto dai precedenti articoli da 12 a 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'art. 11 della legge 07/08/1990 n° 241 (accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento).

Articolo 26 – Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose

[30] Art. 28-bis del TU Edilizia, introdotto dall'art.17, comma 1 lett. q), legge 164/2014.

1. Il **PUC** del Comune comprende, ai sensi dell'art. 46 della **LURC**, il "Piano di zonizzazione acustica" di cui alla legge 26 ottobre 1995, n° 447. Tra i suoi elaborati è compreso il "Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose", quali Norme di Attuazione del suddetto Piano Comunale di Classificazione acustica del territorio.

2. Detto "Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose" si considera parte integrante del presente **RUEC**, e deve essere parimenti rispettato ed applicato. Si richiamano altresì le disposizioni dell'art.42 delle **NTA** del **PUC**.

3. Ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n°447 vengono normati i "limiti massimi di esposizione al rumore", dovuti ed emissioni sonore che provochino sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente.

4. I limiti massimi di livello sonoro equivalente per **ZTO** sono fissati dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

5. Dopo l'approvazione del suddetto Piano, gli edifici produttivi di nuova realizzazione devono attenersi alle sue prescrizioni; mentre quelli esistenti devono adeguarvisi nei tempi e nei modi stabiliti dalle specifiche normative di attuazione, ed in mancanza dalle specifiche del successivo articolo 141.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 27 – Nullità ed annullabilità del provvedimento – Annullamento d'ufficio

1. E' nullo il provvedimento amministrativo che manca degli elementi essenziali, che è viziato da difetto assoluto di attribuzione, che è stato adottato in violazione o elusione del giudicato, nonché negli altri casi espressamente previsti dalla legge.

2.1. E' annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.

2.2. Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'Amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

3.1. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi del comma 2.1, esclusi i casi di cui al comma 2.2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato per silenzio-assenso, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.

3.2. E' fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole.

3.3. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'Amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 3.1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle altre sanzioni previste da legge.

Articolo 28 – Certificato di Destinazione Urbanistica

1. La richiesta del **C**ertificato di **D**estinazione **U**rbanistica (**CDU**) può essere formulata dal proprietario o dal possessore, o dal professionista da essi incaricato, dell'area interessata; essa deve

indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile, a cui il certificato si riferisce, inoltre in allegato deve contenere estratto di mappa del Catasto Terreni (nonchè di eventuali tipi di frazionamento, se recenti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, cosi come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale.

2. Il **CDU** è rilasciato dall'**UTU** entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali e assoggettato l'immobile;

b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;

c) le modalità d'intervento consentite;

d) la capacità edificatoria consentita;

e) i vincoli incidenti sull'immobile.

3. Il **CDU** è richiesto e redatto secondo il modello predisposto dall'**UTU,** e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. Ai fini di cui all'art. 30 del **TU Edilizia**, in caso di mancato rilascio nel termine, il **CDU** può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante, o di uno dei condividenti, che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a **PUA** secondo le prescrizioni del **PUC** vigente.

Articolo 29 – Dichiarazione di inagibilità

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

2. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e l'incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o gli uffici tecnici comunali, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

3. E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

Articolo 30 – Disciplina degli oneri concessori

A) Contributo di costruzione

1. I Titoli Abilitativi Edilizi comportano, di norma, la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

2. La disciplina generale del contributo da versarsi al Comune per il rilascio di un **PdC**, ovvero per la presentazione di una **SCIA**, nei casi in cui siano onerose, ovvero per la **C**omunicazione di **I**nizio **L**avori **A**sseverata (**CILA**), nei casi in cui sia onerosa, è riportata nell'art. 16 e seguenti del **TU Edilizia**. Esso contributo risulta composto dagli Oneri di urbanizzazione e dal Costo di costruzione.

3. In merito agli Oneri di urbanizzazione, essi sono fissati dai parametri della delibera del Consiglio Regionale della Campania n°119/1 del 28/07/1977, aggiornata dallo stesso organo con deliberazione n° 208/5 del 26/03/1985, e precisati per il Comune in esame, nonché successivamente aggiornati, da vari deliberati del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale, che ne hanno determinato le aliquote di calcolo e le eventuali possibilità e modalità di rateizzo. Essi vanno aggiornati ogni cinque anni (comma 6 dell'art. 16 del **TU Edilizia**).

4. In merito ai Costi di costruzione, essi sono fissati dal Decreto Ministeriale 20 giugno 1990, e per il Comune in esame gli stessi deliberati richiamati al precedente comma ne determinano le

aliquote e le modalità di calcolo. Essi vanno calcolati annualmente in base alle variazioni accertate in merito all'ISTAT.

5. I casi di riduzione o esonero del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 17 del **TU Edilizia**, cui si rimanda.

6. In merito alla possibilità di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, nonché di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione viene fatto diretto riferimento ai disposti di cui ai precedenti articoli 40 e 50, all'art.16, comma 2/bis del **TU Edilizia**, e più in generale alla disciplina prevista dal Codice degli appalti (decreto legislativo n. 50/2016 e n. 56/2017 e l.m. e i.). L'UTU si riserva di redigere un apposito Regolamento comunale in materia.

7. Il Consiglio Comunale delibererà in merito alla:[31]

- differenziazione tra gli interventi, al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia (di cui all'articolo 3), anziché quelli di nuova costruzione (di cui ancora all'articolo 3);
- valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dalla Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

B) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al PdC è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del PdC 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'art. 18 del TU Edilizia.

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 nella ZTO "E"-agricola", ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 1, comma 1 del D. Lgs. n° 99 del 2004 e dell'art. 2135 del codice civile;[32]
b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

---

[31] Art. 17, comma 1, lettera g), legge n° 164 del 2014.

[32] 2135 Imprenditore agricolo:
E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.
Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.
Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

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. 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 può essere 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. Il Consiglio Comunale definirà i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

Articolo 31 - Lavori eseguibili d'urgenza ed indifferibili

1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario, o l'avente causa, di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la **SCIA** o la domanda di **PdC.**

2. Possono altresì essere eseguite in deroga alle norme del presente **RUEC** le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 50 del T.U. n° 267/2000, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

Articolo 32 – Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

1. L'Autorità comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie, tettoie, sovrapassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

2. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

3. Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Articolo 33 – Verifica di legittimità

1. La "verifica di legittimità" sugli edifici esistenti si effettua nelle **ZTO** laddove è esplicitamente richiesta dalle **NTA** del **PUC**, nonchè quando risulta necessaria per le attività di controllo, obbligatorie per legge, e di repressione dell'abusivismo edilizio ex art. 27 e segg. **TU Edilizia**.

2. La "verifica di legittimità" è un controllo puntuale sull'immobile, effettuato al fine di comprendere quanta parte dell'edificio è "legittima" e quanta parte è "affetta da vizi" ineliminabili, in merito ai quali occorre operare in ossequio ai disposti dell'art. 38 del **TU Edilizia**.

3.1. La "verifica di legittimità" comincia con una verifica della rispondenza dell'edificio "*come realizzato*" alla fattispecie "*come autorizzato*", così da dimostrare che non ci si ritrovi davanti ad un edificio affetto da classico abusivismo edilizio.[33] Ricadendo in tale casistica, di presenza di

[33] Si ricorda che con il termine "abusivo" viene identificato un fabbricato (o una parte di fabbricato) che risulti edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio, ovvero in totale difformità dal medesimo (art.31 DPR 380/2001) ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2001.

abusivismo, la verifica si ferma, e l'**UTU** procede con gli adempimenti e sanzioni obbligatori ai sensi della legge primaria (**TU Edilizia**).

3.2. In caso di verifica positiva, in prosieguo deve essere confrontato l'edificio "*come autorizzato*" (= "*come realizzato*") con la norma di dettaglio, che il **PUC** desume senza variazioni per gli edifici esistenti dal **PRG** previgente. La norma di dettaglio è riportata nelle **NTA** del **PUC**, laddove è possibile operare per intervento diretto, ovvero, per alcune singole **ZTO**, deve essere ricavata mediante ***PUA** postumi*, a progettarsi con le norme del **PRG** che il **PUC** fa proprie senza variazioni.

3.3. Per semplificare l'operato del richiedente e/o del progettista, le **NTA** del **PUC** riportano in appendice le norme di attuazione del **PRG**.

4.1. Le verifiche del precedente comma 3 consentono di comprendere quanta e quale parte dell'edificio è "*legittima*", e quanta e quale parte è "*affetta da vizi*" ineliminabili, nonchè quali siano questi vizi (ad es.: maggiore altezza, maggiore cubatura, maggiore numero di piani, minore distanza da confini e fabbricati, ecc.).

4.2. La verifica tende a consentire all'**UTU** di ripristinare la legalità, annullando il/i Titolo/i Abilitativo/i Edilizio/i con cui era stato autorizzata la realizzazione e trasformazione dell'edificio, ed avviando le procedure previste dall'art. 38 del **TU Edilizia**.

5.1. Pertanto per ciascun fabbricato, oggetto di "verifica di legittimità", nel caso si dimostri che non è affetto da abusivismo edilizio e che non è conforme alle norme del **PRG** (che il **PUC** desume senza variazioni per gli immobili esistenti), deve essere richiesto un nuovo **PdC**, la cui documentazione a corredo illustri quanto segue (fatto salvo il rispetto dell'articolo 14):

a) Verifica grafica e fotografica della rispondenza dell'edificio "*come realizzato*" alla fattispecie "*come autorizzato*", cosi da acclarare che non ci si ritrovi in un caso di abusivismo edilizio;
b) Verifica del rispetto dell'edificio esistente agli indici urbanistici delle **NTA** del **PUC** (o del ***PUA** postumo*) desunti senza variazioni per gli edifici esistenti dal **PRG** previgente;
c) Individuare nei grafici, con opportune campiture colorate, la parte di fabbricato non conforme agli indici urbanistici;
d) Calcolare, eventualmente, in funzione della volumetria edificata "IFc", sia le somme necessarie per l'acquisizione di aree per l'urbanizzazione secondaria sia per la monetizzazione delle eventuali superfici non reperite all'interno della "SFc", necessarie per gli **S**tandard **U**rbanistici del **PUC** (in conformità al precedente articolo 2, voce 75); in caso di buon fine dell'istanza, esse saranno sommate a quanto eventualmente altro dovuto all'Ente a vario titolo.

5.2. La procedura prosegue come riportata al successivo paragrafo A).

A) Procedura art. 38 DPR 380/2001.

1. Gli immobili realizzati in base ad un **PdC** annullato, ovvero quelli per i quali la "Verifica di legittimità" dimostri che non sono conformi alle norme del **PUC**, potranno usufruire della applicazione della procedura riportata nell'art. 38 del **TU Edilizia**, che consta nella preventiva valutazione tecnica sulla tipologia di azioni e residuali sanzioni amministrative da applicare ai casi specifici.

2. Nella fattispecie, è possibile prevedere tre tipologie di azioni:

- la rimozione dei **vizi procedurali**,

a) **formali** determinatisi nella procedura di rilascio; in questo caso il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvederà a **rimuovere i vizi** e legittimerà il precedente provvedimento abilitativo e, conseguentemente, l'intervento realizzato sulla base dello stesso (ad esempio, nel caso di **PdC** rilasciato senza il preventivo parere della commissione edilizia, ove

previsto, o senza il preventivo nulla-osta dell'ente proposto alla tutela del vincolo, ma conforme, per tutti gli altri aspetti, alle norme edilizio-urbanistiche);
b) **sostanziali** per tutto o parte dell'immobile (si pensi al mancato rispetto delle leggi e degli strumenti di pianificazione urbanistica)
- **la riduzione in pristino** (demolizione) qualora non sia possibile la eliminazione dei vizi;
- laddove le azioni precedenti non siano possibili, l'applicazione di una **sanzione pecuniaria** (testualmente, dall'art. 38 **TU Edilizia**) "*pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite*" (si ritiene: per le opere o parti di opere non riconducibili alla legittimità per rimozione dei vizi).

3. In merito a quest'ultima azione, ai fini della valutazione dell'impossibilità della riduzione in pristino, possono, tra gli altri, ritenersi applicabili gli stessi criteri richiesti in caso di difformità parziale (art. 34 **TU Edilizia**), cioè la presenza di una situazione di fatto che impedisca materialmente l'intervento ripristinatorio in quanto lo stesso comporterebbe effetti negativi sulle parti dell'immobile conformi e realizzate legittimamente.

4. Alla luce di tutte le considerazioni riportate nella letteratura specializzata e nella giurisprudenza trattante la materia, si indica il seguente percorso (ovviamente fatti salvi i casi banali di semplice rimozione dei vizi procedurali formali):
- si apre un procedimento per i **PdC** già annullati (per gli immobili oggetto di "Verifica di legittimità" si annulla contestualmente il PdC), da parte dell'**UTU**, nel quale si definisce innanzi tutto se occorra procedere con la riduzione in pristino (demolizione totale), ovvero è possibile operare altrimenti;
- in tale ultima eventualità, si definisce la modalità con cui è possibile rimuovere alcuni o tutti i vizi procedurali sostanziali evidenti (ad es.: demolizione di un balcone troppo vicino ad un confine, frazionamento e cessione di un'area inglobata nel lotto e destinata a standard pubblici, ecc.);
- si procede a confrontare i parametri urbanistici del **PUC** (come più volte giustificato nei precedenti commi) con quelli dell'immobile rimasto in sito, dopo l'eventuale rimozione di cui al precedente comma (ad esempio: volumetria edificata maggiore di quella ammissibile, per un **PdC** rilasciato sulla scorta di un Indice di edificabilità fondiaria, invece che territoriale; si pensi altresì ad un opificio produttivo costruito in forza di un PdC in cui il Rapporto di copertura è stato calcolato sulla consistenza catastale del lotto e non sulla minore superficie fondiaria);
- si valuta dimensionalmente l'intero edificato (nel caso non sia individuabile almeno una parte di esso riconducibile alla legittimità) o la parte di edificato realizzata "extra norma" urbanistica e/o edilizia vigente;
- si inviano tutti gli atti del **PdC** annullato e le valutazioni di cui al precedente punto all'Agenzia del Territorio (oggi: Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio), per le valutazioni e definizioni di competenza; all'atto della risposta, si comunica all'interessato il valore definito dall'Agenzia stessa;
- si somma alla oblazione (del precedente comma) quanto eventualmente altro dovuto dall'interessato al Comune, ed emerso in sede di procedimento (saldo di oneri concessori, vari diritti, ecc.);
- si emette, infine, il **PdC** con valore di art. 36 DPR 380/2001 al pagamento della oblazione e di quanto altro dovuto.

5. Si vuole far rilevare che il comma 2 dell'art. 38 **TU Edilizia** precisa che: "*L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36*" (è chiaro, del DPR 380/2001). E' l'integrale corresponsione e non la semplice presentazione dell'istanza a produrre gli effetti del Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001. Quindi non è possibile assimilare la procedura ex art. 38 a quella ex art. 36, nè in merito al silenzio-rifiuto, nè in merito al blocco di ogni eventuale atto amministrativo connesso e consequenziale, nè tantomeno vi è un obbligo da parte dell'Ente di

accogliere una richiesta presentata dall'interessato di pagare l'oblazione in luogo della demolizione, essendo tale decisione un esclusivo atto di gestione.

Articolo 34 – Considerazioni sulla destinazione urbanistica dei siti oggetto di abusivismo edilizio e poi condonati ai sensi delle L.47/85, art. 39 L.724/94 e L. 326/2003, ai fini di successivi interventi edilizi

Ai fini delle conclusioni a cui si vuole giungere, e per semplicità di esposizione, viene fatto riferimento al caso di un edificio singolo realizzato su una unica particella catastale.

L'art. 31 del TU Edilizia indica quali provvedimenti debbano essere presi dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale, in merito agli interventi eseguiti in assenza di PdC, in totale difformità o con variazioni essenziali, cioè quelli che in pratica sono ricompresi nella casistica di "abusivismo edilizio di grave entità".

Si precisa che il comma 1 del citato articolo definisce in maniera chiara e precisa quali siano gli "interventi eseguiti in totale difformità dal PdC", cioè quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del PdC stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. La descrizione, invece, di quelle che sono "variazioni essenziali" è riportata nell'art. 32 del TU Edilizia.

Una volta accertata l'esecuzione di interventi in assenza di PdC, ovvero in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, il Responsabile comunale ingiunge al proprietario (e al responsabile dell'abuso, se persona diversa) la rimozione o la demolizione.

Qualora il soggetto responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune (e trascritti in suo favore) il bene e l'area di sedime dell'opera abusiva, nonché quella più piccola tra le seguenti:

- l'intera particella catastale di proprietà su cui è realizzato l'abuso edilizio;
- l'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive (ottenuta per frazionamento dalla maggiore consistenza),
- l'area di dimensione pari a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (ottenuta per frazionamento dalla maggiore consistenza).

E' noto che l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine dei novanta giorni di cui al capoverso precedente, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione a favore del Comune in forma gratuita nei registri immobiliari, dell'edificio e dell'area di pertinenza.

E' noto, altresì, che l'opera acquisita è demolita con ordinanza del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. L'area di pertinenza resta in ogni caso, anche dopo l'avvenuta demolizione, di proprietà dell'Ente locale (secondo la interpretazione corrente giurisprudenziale, visto che la norma non lo dichiara esplicitamente).

Volendo legittimare un immobile affetto da "abusivismo edilizio di grave entità", il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono presentare istanza di "sanatoria":

- ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del TU Edilizia, qualora l'intervento eseguito risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- straordinaria, secondo le modalità e tempi previsti dal c.d. "condono edilizio", ai sensi della legge n°47/85, dell'art. 39 della legge n°724/94 e della legge n° 326/2003.

In ambedue i casi (art. 45 TU Edilizia ed art. 38 L.47/85), il rilascio in sanatoria del Titolo Abilitativo Edilizio estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

* * * * * * *

Nel prosieguo si tratterà degli effetti della sanatoria straordinaria su un edificio, per il quale sia stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (il c.d. "condono edilizio").

Esso è certamente accatastato in forza dei disposti sia dell'art. 35, comma 15, della L. 47/85 (Il sindaco… rilascia… la concessione o l'autorizzazione in sanatoria contestualmente all'esibizione da parte dell'interessato… della prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento) sia dell'art. 52 della L.47/85 (Le opere ultimate entro la data di entrata in vigore della presente legge che non siano state iscritte al catasto … devono essere denunciate… entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente) sia dell'art. 32, comma 37, della L. 326/2003 (Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione … della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'ICI… nonché, ove dovute, delle denunce ai fini della TARSU e TOSAP… equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria …).

Normalmente un edificio risulta riportato nel catasto fabbricati in uno con le aree scoperte che costituiscono intima pertinenza dell'edificio stesso (nel caso in esame, condonato), cioè quelle censite in catasto fabbricati unitamente al bene principale (cioè insieme con il fabbricato oppure graffate allo stesso) e pertanto "le aree autonomamente censite al catasto terreni non possono considerarsi pertinenza di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso" (Circolare Agenzia delle Entrate n° 38/E del 12/08/2005). E' appena il caso di notare che questa affermazione restrittiva non trova riscontro nelle norme di legge, essendo anzi più estensiva sia la disciplina corrente dettata dal codice civile per le pertinenze (art. 817 e segg. c.c.[34]), che non prevede distinzioni in base alle risultanze catastali, e sia l'orientamento della Corte di Cassazione, che attribuisce rilevanza solo alle situazioni di fatto (sentenza 5755 del 16/03/2005). In ogni caso è opportuno mantenersi cautelativamente sulle posizioni più restrittive.

* * * * * * * * * *

Acclarato che un edificio "condonato" (cioè per il quale è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria) muta ope legis da "abusivo" a "legittimo", quale risulta essere la classificazione urbanistica dell'area su cui insiste tale edificio (data dalla somma della relativa area di sedime e di quella di pertinenza, nella accezione riportata, che, come si è detto, seguono le sorti dell'edificio stesso)?

Secondo la norma nazionale (D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, art. 2), le ZTO su tutto il territorio nazionale (ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06/08/1967, n°765) sono:

"A": le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

[34] 817 Pertinenze - Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.
La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

818 Regime delle pertinenze - Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.

819 Diritti dei terzi sulle pertinenze - La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri.

"B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq;

"C": le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente "B";

"D": le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

"E": le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

"F": le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali ZTO, in ogni PUC possono assumere nomi diversi e variegati (la Zona "B" viene divisa per contingenze locali in "B1" e "B2", la Zona "F" viene divisa in "F" + "G" + "H" ecc.) ma la norma nazionale nella sostanza è sempre rispettata.

Nella legge 47/85, e nelle successive incardinatesi su di essa, nulla viene detto in merito: un edificio "condonato" risulta avere solo una destinazione d'uso, cioè è residenziale ovvero produttivo (turistico, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) ovvero è composto da parti con varie destinazioni d'uso distinte tra loro. La destinazione d'uso è chiaramente riportata nelle documentazioni a corredo della domanda di condono e nel titolo rilasciato, nonché è desumibile dalla/le categoria/e catastale/i attribuita/e all'immobile.

Quindi, se un edificio condonato a destinazione residenziale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece lo stesso edificio ricade in zona "D", o in zona "E", o in zona "F", l'area di competenza dell'edificio assume una classificazione urbanistica "Residenziale", certamente coerente con il "condono" ottenuto, ma del tutto difforme dalla ZTO in cui ricade l'edificio stesso.

Lo stesso dicasi se un edificio condonato a destinazione produttiva-artigianale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "D": l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece lo stesso edificio ricade in zona "A", o una zona "B", o in zona "C", o in zona "E", o in zona "F", l'area di competenza dell'edificio assume una classificazione urbanistica "Produttiva", certamente coerente con il "condono" ottenuto, ma del tutto difforme dalla ZTO preesistente.

Quindi le Leggi dello Stato sui condoni edilizi (L. 47/85, L.724/94, L.326/03) hanno introdotto di fatto nuove ZTO, aggiunte a quelle storiche riportate nel D.M. 1444/68:

- una ZTO "Residenziale" con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, ovvero prevalentemente residenziale e rimanente parte destinata ad attività compatibili con la residenza (commercio, artigianato, servizi, ecc.);
- una ZTO "Produttiva" con destinazione d'uso esclusivamente produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistica, ecc.), ovvero prevalentemente produttiva e rimanente parte destinata ad attività compatibili (casa custode, uffici per addetti, ecc.).

Le leggi di condono non si sono preoccupate né dell'immediato recupero urbanistico degli insediamenti abusivi né di realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria né di realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti abusivi, demandando il tutto ad una futura norma regionale da emanarsi (i Piani di Recupero Insediamenti Abusivi ex art. 29 L.47/85, laddove attuati).

* * * * * * * * * *

Si è detto che se un edificio condonato a destinazione residenziale (esclusiva o prevalente) ricadente in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece un edificio condonato a destinazione produttiva-artigianale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "D", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa

classificazione. In caso di successivo intervento edilizio su detto edificio, legittimato con il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria, verranno applicati gli indici urbanistici del PUC vigenti per la ZTO in esame, applicabili al caso di "edificio esistente".

Quali indici, invece, sono applicati ad un lotto di terreno (inteso quale area di pertinenza di un edificio condonato) nelle ZTO "Residenziale" e "Produttiva"? Certamente quelli derivanti dalla esistenza in sito dell'edificio stesso e condonato: stessa cubatura condonata, stessa altezza condonata, stessa superficie coperta condonata, ecc. In caso di successivo intervento edilizio su detto edificio, legittimato, verranno applicati gli indici urbanistici derivanti (come detto) dalla esistenza dell'edificio stesso nonché quelli generali del PUC vigente, e, se mancanti, quelli di legge.

A conforto si riporta dalla Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n° 4174, concernente "Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia" che al punto 4.3 recita:

Per quanto attiene alle modalità di attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione alle costruzioni oggetto di rilascio di concessione in sanatoria (in forma espressa o a seguito di formazione del silenzio assenso), occorre premettere che, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n°47, e 23 dicembre 1994, n°724, la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità.

Ciò stante, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n° 801 (pubblicato nella G.U. n° 146 del 31 maggio 1977).

* * * * * * * * * *

Alla luce delle considerazioni precedenti, si può provare a dare una risposta al quesito: «E' possibile autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume di un edificio condonato, in una diversa posizione e con una diversa sagoma?»

Un intervento di tal fatta è una nuova costruzione, che la normativa statale vigente (art. 3 comma 1 lett. e, TU Edilizia) descrive come: "e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti". Tali interventi sono assentibili mediante Permesso di Costruire, ed infatti la normativa statale recita:

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

…

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modifiche nella sagoma degli immobili sottoposti a vincolo...

Di tale avviso sono anche alcune Amministrazioni Pubbliche, tra le quali ad esempio l'Amministrazione Provinciale di Napoli – Direzione Urbanistica, che in risposta ad un quesito del 2008, rispondendo ad un Comune in merito ad un quesito inerente la ricostruzione di un edificio in posizione traslata, precisava che (pag. 3, terza frase) travalicando il limite di "modesti spostamenti" si corre il rischio di cadere nell'ipotesi di nuova costruzione e quindi in

una tipologia costruttiva diversa dalla ristrutturazione edilizia, e che pertanto è autorizzabile solo se coerente con le Norme di Attuazione del PUC.

* * * * * * * * * *

Concludendo, la risposta al quesito è: «E' possibile autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume di un edificio condonato in una diversa posizione e con una diversa sagoma, se nulla osta ai fini delle norme del PUC e di quelle di ordine superiore.»

L'intervento è quindi assentibile laddove si può autorizzare un intervento di nuova costruzione.

Articolo 35 – Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti

1. Ai sensi della Legge Regione Campania n°15 del 28/11/2000, ispirata all'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti, si promuove il recupero abitativo di sottotetti, esistenti e legittimi alla data di approvazione del P.U.C.

2. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

3.1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data indicata e ammesso qualora concorrano tutte le seguenti condizioni:

a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorchè realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi dell'art. 36 del **TU Edilizia**, ovvero condonato ai sensi della Legge n°47/1985, o dall'art. 39 della Legge n° 724/1994, ovvero ai sensi della Legge n° 326/2003;

c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso, con una tolleranza fino al 5 per cento.

3.2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 3.1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonchè sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, riportati nel presente **RUEC**.

4. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo, di gronda, né determinare la variazione dell'inclinazione delle falde. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aero-illuminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini, purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

5. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente articolo 3. Detti interventi sono soggetti a **PdC** e comportano la corresponsione degli oneri concessori, di cui all'art. 16 del **TU Edilizia**, calcolati sulla volumetria resa abitativa e sulle superfici complessive secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

Articolo 36 – Norme in materia di parcheggi pertinenziali

1. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 9 della Legge 24/03/1989, n°122, e dell'art. 6 della Legge Regione Campania n°19 del 28/11/2001, la realizzazione di parcheggi, da destinare a

pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi al **PUC** ed alle **NTA**, è soggetta a semplice **SCIA.**

2. La realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso e/o in autorimesse e/o box auto in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta a **PdC** non oneroso, anche in deroga alle indicazioni del **PUC** e delle **NTA**. E' espressamente esplicitato che in questo punto del **RUEC** per "deroga" non si intende la procedura del precedente articolo 22, bensì si intende "inosservanza di disposizioni e norme contrarie o limitative", a semplificazione dell'intervento di cui al presente articolo.

3. Nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al **D.Lgs. 42/04**, e a vincoli idrogeologici, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle amministrazioni e degli enti preposti alla tutela del vincolo.

4. Dell'inizio dei lavori concernenti la costruzione di parcheggi interrati deve, in ogni caso, essere informata, a cura del committente o del direttore dei lavori, la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali, nei limiti del successivo comma 8. Se le predette condizioni non sono rispettate, i relativi atti di cessione sono nulli. La capienza massima dei parcheggi realizzabili con **SCIA** è di 100 (cento) posti auto.

6. Possono avanzare richiesta di **PdC** per la realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 febbraio 1985, n° 10, che a mezzo di atto d'obbligo registrato si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliari. L'atto d'obbligo contiene l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano, entro il termine di cui al successivo comma 7, quelle unità alle quali sono legati pertinenzialmente i posti auto da realizzare. Alla fine dei lavori e, comunque, entro il termine di cui al successivo comma 7, i soggetti realizzatori trasmettono copia dei relativi atti di compravendita all'**U**fficio **T**ecnico Servizio **U**rbanistica (**UTU**).

7. Il **PdC** di cui al comma 2 scade decorsi 36 (trentasei) mesi dal suo rilascio. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui al comma 2 nel termine di 36 (trentasei) mesi dalla data di scadenza del procedimento abilitativo, costituirà, per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo edilizio; in tale ipotesi si applicano le sanzioni amministrative previste dall'art. 31 del **TU Edilizia**.

7.1. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, la realizzazione di parcheggi di cui ai commi 1 e 2 in aree sulle quali risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto può avvenire esclusivamente nel sottosuolo ed 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.

7.2. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

7.3. L'inosservanza degli obblighi di cui ai commi 7.1 e 7.2 comporta l'acquisizione al patrimonio comunale secondo le procedure di cui all'art.31 del **TU Edilizia**.

8. Fermo restando quanto previsto dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n°1150, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma dei commi 1 e 2 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nel territorio

comunale. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 6 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.[35]

9. Si precisa ulteriormente che:

- per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali possono essere altresì utilizzati lotti non contigui appartenenti alla stessa proprietà o concessi in diritto di superficie, per i quali prima della fine dei lavori occorrerà trascrivere l'asservimento del vincolo di pertinenzialità al fabbricato o alle singole unità immobiliari;
- i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, di cui devono essere dotati i vari tipi di insediamenti: non possono essere resi abitabili (rectius: non possono in nessun caso essere trasformati in locali di altra natura e tantomeno abitabili), fatta salva la possibilità che siano sostituiti con altri parcheggi aventi lo stesso requisito di pertinenzialità;
- il titolo abilitativo edilizio deve contenere in forma esplicita il riferimento all'atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna all'asservimento e relativa trascrizione del vincoli pertinenziale dei parcheggi realizzati al fabbricato o alle singole unità immobiliari. Le predette norme andranno applicate anche nella ZTO "E- agricola" e nella ZTO del tipo "F", destinate ad attrezzature di interesse generale previste nel PUC;
- sono da rispettare i seguenti ulteriori limiti massimi realizzativi: la rampa di accesso e di manovra dei garage deve avere larghezza massima pari a m. 5,50, fermo restante l'obbligo di cui all'articolo 93 del RUEC;
- il rapporto di vincolo pertinenziale prescinde dalla natura residenziale;
- nel caso di utilizzo ad uso terziario, industriale, artigianale, produttivo o altre destinazioni non residenziali, la deroga al PUC, relativamente alla pertinenzialità dei garage, sarà concessa solo per n°1 posto auto per ogni addetto ai lavori e per n° 1 posto auto per il custode di ciascun opificio, fatto salvo quanto riportato al successivo punto;
- i parcheggi pertinenziali possono essere:
  - privati ad uso riservato potendo essere ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi pertinenziali privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione da diversi membri del gruppo;
  - privati ad uso comune potendo essere ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale, e simili.
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali interrati e non, deve comunque rispettare i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 93 del RUEC.

10. La disciplina prevista dal presente articolo prevale su eventuali diverse disposizioni del presente **RUEC**.

[35] Art. 10, comma 1, legge n°35 del 2012 "Decreto del Fare".

Articolo 37 – Particolare regime degli immobili realizzati prima del 01/09/1967

1.1. Nel periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150,[36] l'attività edilizia era soggetta unicamente al visto sanitario contemplato dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n°1265, secondo cui *"i progetti di costruzione di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti debbono essere sottoposti al visto del podestà, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia"*. Tale adempimento era in quel tempo presupposto dell'autorizzazione di abitabilità, di cui al successivo art. 221 (oggi abrogato) del citato Regio Decreto, abitabilità rilasciata previa verifica di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ai sensi dell'art. 220 (anch'esso oggi abrogato), e previa verifica che i muri fossero prosciugati e che non vi fossero altre cause di insalubrità.

1.2. Chiunque, ai sensi dei precedenti articoli, voglia procedere all'esecuzione di un intervento di manutenzione, ristrutturazione e/o altra modifica dello stato dei luoghi, relativo ad un immobile realizzato prima del 16/10/1942, non deve attestare alcuna legittimità dello stesso, sempre che non sia avvenuta nel corso del tempo alcuna manomissione dei luoghi, e sia incontestabilmente dimostrabile la data di realizzazione dell'edificio stesso.

2.1. A partire dal 1942, con la legge citata n° 1150/1942, e stato introdotto l'obbligo di preventiva licenza edilizia per la realizzazione, modifica e ampliamento di costruzioni edilizie. Tale obbligo era previsto per gli interventi eseguiti all'interno del centro abitato e nelle zone di espansione previste dal Piano Regolatore ove esistente (art. 31 della legge 1150/42:*"chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura e l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n°2 dell'art.7, deve chiedere apposita licenza al Podestà."*).

2.2. Ai fini delle conseguenze applicative del testo storico dell'art. 31 della L. 1150/42 si precisa che nel 1942 il Comune non aveva Piano Regolatore, e si considera "centro abitato esistente al 1942" l'attuale **ZTO** "A" del **PUC**.

2.3. Chiunque, ai sensi dei precedenti articoli, voglia procedere alla esecuzione di un intervento di manutenzione, ristrutturazione e/o altra modifica dello stato dei luoghi, relativo ad un immobile realizzato al di fuori della **ZTO** "A" del **PUC** tra il 17/10/1942 ed il 31/08/1967, non deve attestare alcuna legittimità dello stesso, sempre che non sia avvenuta nel corso del tempo alcuna manomissione dei luoghi, e sia incontestabilmente dimostrabile la data di realizzazione dell'edificio stesso.

3. Solo con la successiva legge del 01/09/1967, n° 765 (c.d. legge-ponte), che ha modificato l'art. 31 della legge urbanistica 1150/42, l'obbligo di licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale.

4.1. Se, per un edificio realizzato in un'area al di fuori della **ZTO** "A" del **PUC** sulla base di un legittimo titolo edilizio, emesso in data anteriore all'entrata in vigore della legge n° 765/1967, sia riscontrata una difformità, riferibile a una data imprecisata, rispetto al progetto a suo tempo approvato, l'Amministrazione non può senz'altro emanare l'ordine di demolizione, ma deve consentire al proprietario di partecipare al procedimento sanzionatorio, affinché siano eventualmente acquisiti elementi oggettivi che possano chiarire se la difformità risalga al periodo anteriore all'entrata in vigore della medesima legge. In tal caso, l'ordine di demolizione va emesso

[36] Pubblicata sulla G.U. n°244 del 16 ottobre 1942, e entrata in vigore il giorno successivo.

se, all'esito di tale istruttoria, non emergono elementi tali da indurre a ritenere che l'abuso sia stato commesso prima dell'entrata in vigore della medesima legge.[37]

4.2. Al riguardo, per una dimostrazione incontestabile della data di realizzazione dell'edificio e/o dell'abuso, possono rilevare le risultanze catastali o fotografiche (di data incontestabile), i verbali della polizia municipale, l'identità dei materiali e la stretta riconducibilità delle opere aggiuntive alla struttura portante dell'edificio, il fatto che l'intero edificio risulti costruito con una determinata sagoma, ovvero se solo per un appartamento risulti realizzata la veranda, ecc..[38]

Articolo 38 – Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali

1. E' facoltà dell'**UTU**, sentita eventualmente (se la ubicazione lo richiede) le Soprintendenze competenti, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del **PUC**, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

2. La ricostruzione può essere consentita con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini, purchè la consistenza dell'edificio preesistente sia accertabile attraverso documenti ufficiali depositati presso uffici pubblici; e comunque facoltà dell'**UTU** imporre che:

a) siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati, sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;

b) siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi.

3. L'assenso alla ricostruzione, con o senza limitazioni, deve essere sempre ampiamente motivato per quanto attiene alle ragioni, specialmente connesse alle caratteristiche ambientali, che rendono opportuno agire, nel singolo caso, in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

4. La disposizione di cui al presente articolo non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.

Articolo 39 – Indicazioni particolari per il patrimonio edilizio esistente nelle Zone Territoriali Omogenee

1. Sul patrimonio edilizio esistente, già completo ed utilizzabile, o già utilizzato, è prevista una preventiva "Verifica di legittimità", di cui al precedente articolo 33, da eseguirsi prima di effettuare qualsiasi intervento di tipo edilizio di cui al precedente articolo 3.

2. Gli indici urbanistici, rispetto ai quali occorre verificare ogni edificio esistente, sono quelli riportati nelle Norme di Attuazione del **PUC** (così come riportati nelle **NTA** allegate al **PUC**) della relativa Zona Omogenea del **PUC** stesso in cui l'edificazione è stata eseguita.

3. Per gli immobili abusivi o affetti da difformità essenziali o con Titoli Abilitativi Edilizi annullati, si continuerà a procedere con le sanzioni previste dalla legge, sempre che non siano ritenute dall'**UTU** applicabili le ipotesi di cui agli artt. 36 e 38 **TU Edilizia**, fissate dalla legge primaria, e laddove richieste dagli interessati nei tempi previsti dalle norme.

4. Per le **ZTO** "*miste*", qualora nel **PUC** non sia indicata alcuna destinazione d'uso specifica di Zona, nel caso che un edificio sia oggetto di accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti

[37] Consiglio di Stato, sezione Sesta, sentenza n° 2560 del 08/03/2013.

[38] Precisazione del CdS nella sentenza appena citata.

dell'art. 36 del **TU Edilizia**, deve intendersi per "disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda" quella del **PUC.**

5. L'Amministrazione Comunale si riserva di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i PRIA, se già riportati nelle NTA del PUC, e garantire, con costi a carico dei costruttori proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti, provvedendo in tal senso con particolari condizioni nei titoli a rilasciarsi. L'individuazione riporterà eventualmente quale parte comprenderà lotti di tipo residenziale e quale parte comprenderà lotti a destinazione produttiva.

Articolo 40 – Norma transitoria per il recupero ed utilizzo strutture nude in c.a. (c.d. "scheletri") già esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del PUC

1. L'**UTU**, sentita (se la ubicazione lo richiede) la Soprintendenza archeologica secondo le modalità del successivo articolo 57, autorizza, come previsto dal precedente articolo 15, il recupero ed il successivo utilizzo delle strutture nude in calcestruzzo cementizio armato, c.d. "scheletri", descritti al precedente articolo 2, voce 83, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del **PUC**[39], a condizione che:

a) se la struttura e stata realizzata abusivamente, che possa essere sanata ai sensi dell'art. 36 TU Edilizia, effettuando la verifica conformemente al successivo apposito paragrafo;
b) la struttura esistente sia stata favorevolmente collaudata, ovvero sarà favorevolmente collaudata prima dell'inizio dei lavori di completamento;
c) sia dimostrato a cura del richiedente che la struttura è stata realizzata prima della data di adozione del **PUC**.

2. Si precisa, inoltre, che:

d) trattandosi di manufatto esistente, si prescinde dal **PUA**, laddove richiesto; prima delle verifiche di legittimità sugli immobili, al fine di evitare il degrado degli edifici esistenti, sono consentiti solo i lavori che non comportino aumento di "V" e di "Su ÷ Sn", nonché gli interventi ricadenti nell'edilizia libera. Per gli stessi edifici, non è inoltre consentita alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso, se non per adeguarla a quella prevista dal **PUC**. Detta modifica va comunque attuata in osservanza delle destinazioni d'uso previste nel PUC per le ZTO di appartenenza dell'immobile;
e) il progetto di completamento deve essere conforme al **PUC** vigente, in relazione alla **ZTO** in cui la struttura è ubicata; si prescinde dagli indici urbanistici che le **NTA** rimandano a definirsi dai **PUA**;
f) la volumetria complessiva realizzabile deve essere al massimo pari alla quota edificatoria attribuita ai proprietari degli immobili (eventualmente incrementata dalle ulteriori quote dai proprietari stessi acquistate ovvero ricevute nello stesso comparto).

A) Classificazione dell'intervento:

1. Secondo le definizioni riportate nel precedente articolo 3, l'intervento si classifica come: "Ristrutturazione edilizia", in quanto la struttura nuda in c.a. è già stata autorizzata con atti amministrativi precedenti, ovvero risulta sanato secondo la procedura indicata nel prosieguo.

B) Verifica urbanistica per la sanatoria di "scheletri" abusivi:

1. Si dettano i criteri per effettuare la verifica della sanatoria richiesta, ai sensi dell'art. 36 del **TU Edilizia**:

- Verifica delle condizioni del comma 1 dell'art. 36 (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, … il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario*

[39] La data è quella di adozione in Giunta Comunale del **PUC**.

dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda):
1) Al momento della realizzazione dello "scheletro" (in data antecedente alla adozione del **PUC**), il sito di intervento ai fini urbanistici era classificato come riportato nello strumento urbanistico all'epoca vigente. La struttura verticale ed orizzontale, desumibile dal **PdC** da cui è derivata la costruzione, deve essere sottoposta alla "verifica di legittimità" riportata al precedente articolo 33, semplificata dal fatto (si ricorda) che la realizzazione di uno "scheletro" è opera che non comporta aumento di volumetria (non avendo volume) e delle superfici utili esistenti (non avendo alcuna superficie denotabile come "utile").
2) Alla data odierna, rispetto al **PUC**, il sito di intervento ai fini urbanistici ha una classificazione come **ZTO**. Nel caso in cui sia consentito l'intervento diretto da parte di un privato, l'esistenza di uno "scheletro" non comporta aumento di "V" e di "Su ÷ Sn".
Nel caso in cui sia richiesto l'intervento urbanistico preventivo, prima dell'approvazione dei **PUA**, nelle Zone Omogenee indicate sono consentiti dal **PUC** solo i lavori che non comportino aumento di "V" e di "Su ÷ Sn".
La realizzazione di uno "scheletro" è opera che non comporta aumento di "V" (non avendo volume), nè di "Su ÷ Sn" (non avendo alcuna superficie denotabile come "utile").
- Conclusioni: secondo le indicazioni precedenti, è semplice verificare il rispetto letterale dell'art. 36 del **TU Edilizia:** solo così vi è risposta positiva all'accertamento di conformità.

C) Quota edificatoria per il completamento degli "scheletri":

1. La volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli "scheletri", la quantità delle aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di viabilità ed aree pubbliche, sono riportate di seguito, per le varie **ZTO**.
2. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altre **ZTO.**

ZTO "A"
Le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono così stabiliti:
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,00 mc. per ciascun mq. ceduto al Comune per "Sp";
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto della Sv) non può mai superarsi il valore di IF di 5 mc/mq;
- per "Dc" e "De" si fa riferimento all'articolo 2, voci 45 e 46;
- l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

ZTO "B_0"
Le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono cosi stabiliti:
- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,50 metri cubi per ciascun metro quadrato ceduto al Comune per "Sv" e per "Sp", con la precisazione che la quantità di suolo cedibile per incrementare la dotazione di aree di uso pubblico non può superare il 50% della superficie del lotto e che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta;
- oppure, la quota edificatoria e fissata in ITr = 1,7 mc/mq., applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente già usata per "Sv" e per "Sp";
- per "Dc" e "De" si fa riferimento all'articolo 2, voci 45 e 46;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 5mc/mq;
- l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza di 13,00 m.

Trattandosi di edificato di scadente qualità ed in mediocri condizioni statico-funzionali, è possibile abbattere e ricostruire i volumi esistenti nel rispetto dell'indice fondiario di 1,70 o nel rispetto della cubatura già assentita.

ZTO "B"

Le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e gli altri parametri sono così stabiliti:

- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti, ed è possibile realizzare 1,0 mc/mq (IF).
- la quota edificatoria (volumetria consentita) si quantifica in 3,50 metri cubi per ciascun metro quadrato ceduto al Comune per "Sv" e per "Sp", con la precisazione che è consentita la monetizzazione in luogo della cessione diretta esclusivamente per eventuali lotti interclusi;
- il valore di RC massimo e posto pari a 0,4 mq/mq;
- per "Dc" e "De" si fa riferimento all'articolo 2, voci 45 e 46;
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 5mc/mq[40];
- l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza di 12,50 m.

ZTO "B_2"

Le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e gli altri parametri sono così stabiliti:

- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti. Non è possibile procedere al recupero edilizio degli scheletri per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di metri 20 in corrispondenza della SUDGAS (RIR, sorge proprio sul ciglio opposto di via F. Turati) e di metri 10 in prossimità dell'istituto comprensivo. L'area retrostante rispetterà un IF pari a 1,2 mc/mq con un indice territoriale dello 0,6. Tale previsione è comunque demandata ai PUA. Si indica come obiettivo anche per questa zona di nuova edificazione, la collocazione di locali commerciali o comunque orientati verso il settore terziario e dei servizi al pianoterra.
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto delle Sv e Sp) non può mai superarsi il valore di IF di 5mc/mq.[41]

ZTO "C"

Le quote edificatorie, i limiti inderogabili di densità edilizia e gli altri parametri sono così stabiliti:

- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria e fissata in ITr = 0,40 mc/mq, applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune gratuitamente (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente già usata per "Sv" e per "Sp";
- in ogni caso, sulla SF (lotto di terreno al netto della "Sv") si può' realizzare un massimo di 1,2 mc /mq. Non può mai superarsi il valore di IF di 5mc/mq[42];
- gli altri parametri urbanistici sono quelli che le **NTA** del **PUC** assegnano ai lotti liberi.

ZTO "C_1"

Le quote edificatorie e gli altri parametri sono cosi stabiliti:

[40] Ai sensi dell'art.7 del D.M. 1444/1968.

[41] Ai sensi dell'art.7 del D.M. 1444/1968.

[42] Ai sensi dell'art.7 del D.M. 1444/1968.

- é possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria e fissata in ITr = 0,40 mc/mq, applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune gratuitamente (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente già usata per "Sv" e per "Sp";
- gli altri parametri urbanistici sono quelli che le **NTA** del **PUC** assegnano ai lotti liberi.

ZTO "D1"

Le quote edificatorie e gli altri parametri sono cosi stabiliti:

- è possibile operare solo nei lotti liberi da costruzioni (nella accezione di cui al precedente articolo 2) e non asserviti ad edifici preesistenti;
- la quota edificatoria e fissata in RC = 0,50 mq/mq, applicata alla superficie del lotto; deve essere comunque ceduta al Comune (senza incremento di cubatura) la parte di lotto catastale eventualmente gia usata per "Sv" e per "Sp";
- gli altri parametri urbanistici sono quelli che le **NTA** del **PUC** assegnano ai lotti liberi.

D) Calcolo oneri concessori:

- Condizioni imposte dal comma 2 dell'art. 36 del **TU Edilizia** (*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso*): Il rilascio del **PdC** dell'intervento di completamento comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione, secondo le modalità vigenti ed in conformità a quanto riportato nell'art. 16 del **TU Edilizia**. L'aliquota di oblazione, di cui al comma 2 dell'art. 36 **TU Edilizia**, da sommarsi al valore degli oneri concessori, sarà posta pari al dieci per cento (10%) del costo delle strutture eseguite, documentato da un computo metrico estimativo delle strutture stesse realizzate, aggiornato all'attualità, che il richiedente presenterà insieme con gli altri documenti di cui al precedente articolo 14.

Capo II - Capitolo 1
Disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi

Articolo 41 – Ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi

1. Gli ambiti da sottoporre a **PUA** sono individuati dalle **NTA** del **PUC**. A seconda delle indicazioni delle **NTA** stesse, si opererà con il **PUA** esteso alla intera **ZTO**, ovvero contemporaneamente su uno o più comparti, ovvero al minimo sulla parte di territorio di estensione non inferiore alla "Sm" indicata nelle singole **NTA**.

2. Si precisa che i comparti edificatori sono aree del territorio comunale appartenenti alla stessa **ZTO**, delimitati da strade (esistenti e/o di progetto riportate nelle tavole grafiche del **PUC**), **ZTO** diverse, confini territoriali di Comune e di Provincia. I comparti edificatori sono formati da una o più Superfici Minime d'Intervento "Sm", le quali costituiscono le unità minime di intervento utili alla definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Articolo 42 - Contenuto dei Piani Urbanistici Attuativi

1. I **PUA** devono essere elaborati nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal **PUC** per la relativa area di trasformazione urbanistica; essi, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, sono composti dagli elaborati prescritti dal successivo articolo 43; hanno i contenuti di seguito riportati e sono corredati dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con

le "Linee guida regionali" (D.G.R.C. n°2436/2003), nonchè da convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

2. I **PUA** devono determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Essi, pertanto, a secondo del loro valore e portata (come precisato nelle **NTA** del **PUC**), devono indicare:
- la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare, o da cedere al patrimonio comunale, al fine di realizzare gli interventi pubblici, compreso la relativa elencazione catastale;
- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le principali strade o piazze; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppate a livello di progettazione preliminare (ai sensi dell'art.17 e segg. del DPR 207/2010);
- la destinazione d'uso delle singole aree, con particolare riguardo a quelle destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- l'individuazione delle unità minime di intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina relativa ai comparti edificatori (art. 23 della L. 17/08/1942 n°1150; art.33 della **LURC**; **NTA** del **PUC**);
- la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- l'eventuale individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di demolizione, risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
- i termini di attuazione del piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà;
- la previsione di massima della spesa, anche suddivisa per stralci funzionali, secondo le indicazioni dell'art. 30 della L. n°1150/1942 e delle ulteriori Leggi regionali applicabili in materia.

3. Il Responsabile del Procedimento del **PUA**, qualora, in rapporto alla specifica tipologia per valore e portata, e alla dimensione del territorio interessato dall'intervento, ritenga le prescrizioni di cui al comma 2 insufficienti o eccessive, provvede a integrarle ovvero a modificarle.

Articolo 43 – Elaborati da allegare al progetto dei Piani Urbanistici Attuativi

1. Ferme restando le indicazioni delle **NTA** del **PUC**, i **PUA** sono corredati in genere dai seguenti elaborati:

a) Elaborati Generali:

g.1) Relazione generale, contenente e descrivente:
i. inquadramento urbanistico dell'area oggetto del **PUA**,
ii. analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai PUA aventi valore di Piani di Recupero di cui alla L. 457/1978),
iii. dimensionamento del **PUA**,
iv. obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi,
v. fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento,
vi. eventuale descrizione delle opere pubbliche o di pubblica utilità che dovranno essere realizzate direttamente dal Comune, con indicazione delle relative previsioni finanziarie di massima e delle corrispondenti fonti di spesa,
vii. verifica della conformità del **PUA** rispetto al **PUC**;
g.2) Relazione tecnica specialistica[43], dedicata alle opere di urbanizzazione a realizzarsi, contenente e descrivente lo sviluppo degli studi tecnici specialistici del progetto stesso; riporta nel dettaglio le

[43] Art.19 del DPR 207/2010.

indagini effettuate e la caratterizzazione del progetto delle urbanizzazioni dal punto di vista dell'inserimento nel territorio, descrive e motiva le scelte tecniche del progetto.
A titolo indicativo e non esaustivo, contiene i seguenti argomenti:
i. geotecnica,
ii. sismica,
iii. eventuale studio preliminare di inserimento urbanistico e vincoli,
iv. archeologia: la relazione deve riportare gli sviluppi e gli esiti della verifica preventiva dello interesse archeologico in sede di progetto preliminare di cui agli artt. 95-96 del D.Lgs. 163/2006,
v. censimento delle interferenze (con le ipotesi di risoluzione delle principali interferenze riscontrate e preventivo di costo),
vi. piano di gestione delle materie con ipotesi di soluzione delle esigenze di cave e discariche,
vii. strutture ed opere d'arte,
viii. tracciato plano-altimetrico e sezioni tipo, per le opere a rete,
ix. impianti e sicurezza,
x. traffico;
g.3) Calcolo sommario della spesa e quadro economico, per le opere di urbanizzazione a realizzarsi[44];
g.4) Schema di convenzione, secondo le indicazioni del successivo articolo 44;
g.5) Norme Tecniche di Attuazione del **PUA**, recanti l'indicazione:
i. degli indici urbanistici (IF[45], Lm, RC, NP, Lmf, Spm, ecc.), sia confermando quelli previsti dal **PUC,** ovvero indicandone alcuni più restrittivi, sia introducendo quelli non previsti dal **PUC** e lasciati alla definizione di ogni singolo **PUA**,
ii. delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite,
iii. delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento,
iv. dei materiali e delle finiture utilizzabili,
v. delle eventuali misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati;
g.6) Visure catastali delle proprietà esistenti nel territorio interessate dall'intervento, con la eventuale indicazione delle proprietà soggette ad esproprio;

b) Elaborati di Analisi:

a.1) Inquadramento urbano e vincoli:
i. stralcio del **PUC**, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal **PUC** e delle superfici comprese almeno entro 100 ml dal perimetro dell'area stessa, (scala 1:2.000 o 1:1.000);
a.2) Stato di fatto dei luoghi e delle preesistenze:
i. rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature,
ii. rilievo degli spazi e delle opere di urbanizzazione esistenti nel comparto ed al contorno,
iii. Schema rappresentativo dei luoghi e degli edifici esistenti su base catastale aggiornata;
a.3) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;

---

[44] Art.22 del DPR 207/2010.

[45] In conformità alle norme delle **NTA** del **PUC.**

c) Elaborati di Progetto:
p.1) Schema di lottizzazione:
i. Schema su base aerofotogrammetrica riportante la suddivisione dei lotti appositamente quotati planimetricamente ed altimetricamente (scala 1:500 – 1:1.000),
ii. Planimetria dell'area interessata con indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, con la distinzione della viabilità interna, sia su base aerofotogrammetrica (scala 1:500 – 1:1.000), sia su base catastale (scala 1:1.000);
p.2) Nuova lottizzazione:
i. planimetria quotata in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000),
ii. profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000),
iii. aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500),
iv. eventuali aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente,
v. eventuale posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni,
vi. eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500),
vii. sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (scala adeguata), con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni,
viii. tabella sintetica con indici urbanistici e parametri di progetto;
p.3) Opere di urbanizzazione e impianti: calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria (scala adeguata);[46]
p.4) Altro, a seconda della tipologia e peculiarità del **PUA**:
i. eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
ii. tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni, e in giallo le nuove costruzioni (scala adeguata),
iii. schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico,
iv. eventuali ulteriori elaborati previsti, per ciascuna tipologia di **PUA**, dalla normativa statale e regionale vigente.

2. I **PUA** sono altresì corredati dalle indagini geognostiche, conformi alle indicazioni della L.R. Campania n° 9/1983, così da consentire l'espressione del parere di compatibilità (ai sensi dell'art.89 **TU Edilizia**) da rilasciarsi da parte del Settore Provinciale del Genio Civile di Caserta.

3. Nel caso di **PUA** presentato direttamente dai proprietari, deve essere allegata la documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel PUA stesso.

4. Nel caso in cui il **PUA** sia corredato da SCIA, anziché da PdC, al fine dell'esecuzione diretta dell'intervento di progetto,[47] il **PUA** sarà corredato dai seguenti elaborati:
a) progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);
b) prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);

[46] Si veda l'art.21 del DPR 207/2010.

[47] Ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001.

c) relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare, nonchè dei materiali e delle finiture previsti.

5. Nel caso previsto dall'art. 26, comma 5, della LURC,[48] in cui la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del **PUA** valore di **PdC** abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, il **PUA** sarà corredato dagli elaborati di cui al precedente articolo 14.

6. Il Responsabile del Procedimento del **PUA**, qualora, in rapporto alla specifica tipologia per valore e portata, e alla dimensione del territorio interessato dall'intervento, ritenga le indicazioni di cui ai precedenti commi insufficienti o eccessive, provvede a integrarle ovvero a modificarle.

7.1. Nel caso in cui il **PUA** abbia valore e portata di "*Programma Integrato di Intervento (PI), di cui all'art.16 della legge 17/02/1992, n°179 ed alle Leggi Regionali 19/02/1996, n°3, e 18/10/2002 n° 26*", deve contenere:
- il progetto urbanistico ed architettonico;
- la normativa gestionale;
- il piano di fattibilità finanziaria.

7.2. Il tipo e contenuto degli elaborati saranno concordati preventivamente tra il soggetto proponente e l'**UTU**. Fatte salve nuove indicazioni ad emanarsi da parte della Regione Campania, sarà fatto riferimento indicativo ai disposti della D.G.R.C. n° 834 del 11/05/2007.

Articolo 44 – Convenzione

1. La redazione di un **PUA** può avvenire, secondo le disposizioni vigenti, sia ad iniziativa privata che ad iniziativa pubblica;

2. Le modalità di realizzazione ed attuazione del **PUA** sono disciplinate, ai sensi dell'art. 26 della **LURC** e **Regolamento n° 5/2011**, nonchè ai sensi dell'art. 28 Legge n°1150/1942, da una apposita convenzione urbanistica tra i proprietari dei suoli (attuatori dell'intervento) e l'Ente Comunale, indipendentemente da chi redige il **PUA**.

3. Per quanto l'adozione e successiva approvazione dei **PUA** sia di competenza della Giunta Comunale (con competenza residuale di approvazione da parte del Consiglio Comunale solo se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi), la legge urbanistica nazionale L. n°1150/1942 e quella regionale L.R. n°16/2004 lasciano la competenza esclusiva al Consiglio Comunale dell'approvazione della sola convenzione, i cui contenuti sono riportati all'art. 28 della legge 17/08/1942 n°1150, al Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato L.R. 20/03/1982 n°14 ed all'art. 26 della **LURC** (disposti legislativi assoluti da cui ne vengono derivate le indicazioni previste nelle **NTA** del **PUC**).

4. Lo schema di Convenzione Urbanistica per i PUA dovrà essere approvato con delibera di Consiglio Comunale. Eventuali successivi aggiornamenti ed integrazioni, una volta approvati, sostituiranno lo schema di convenzione inizialmente approvato.

Articolo 45 – Ordine di successione dei Piani Urbanistici Attuativi

1. Qualora nelle norme urbanistiche (**NTA** del **PUC**), ovvero negli Atti di Programmazione degli Interventi, di cui all'art. 25 della **LURC**, risulti prestabilito un ordine da seguire nella formazione dei **PUA**, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra il PUA che debba contenere o essere attraversato da opere di urbanizzazione al servizio dei PUA successivi e questi ultimi.

2. In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la pianificazione attuativa di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per

[48] Art. 26, comma 5, della **LURC**.

essa previste che possono direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione dei PUA successivi.

3. All'individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del **PUA** e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, è biennale e dovrà tener conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Articolo 46 – Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare.

1. In sede di approvazione dei **PUA**, l'**UTU** effettua, sulla base di accertamenti ed istruttorie dei Settori tecnici comunali competenti, una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata, accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

a) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile;
b) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
c) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno del **PUA** che si va ad approvare o all'esterno di esso, dichiarando, in entrambi i casi, la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
d) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera esistente, nei casi considerati a) e b), riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nell'area oggetto di **PUA** che si va ad approvare.

Articolo 47 – Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana

1. Il **PUC**, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, può essere attuato anche con sistemi perequativi, compensativi e incentivanti, secondo criteri e modalità definiti dal presente articolo e dettagliati da provvedimenti regionali.

2. La perequazione è finalizzata al superamento delle diversità di condizione giuridico–economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

3. La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del **PUC**, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il Comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del Comune.

4. L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico- ambientale, paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. L'incentivazione si realizza prevedendo specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo.

5. Il piano programmatico del **PUC** delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante Comparti Edificatori, seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal **P**iano **T**erritoriale **R**egionale approvato con L.R. n°13/2008, ed attraverso convenzione.

6. La quantità di aree e le quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione, in conformità alle previsioni del piano programmatico di natura operativa, che non sono riservate agli usi pubblici o di interesse pubblico, necessarie anche a soddisfare i fabbisogni pregressi, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi negli stessi ambiti. Tale capacità edificatoria è la somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari nelle

trasformazioni fisiche previste dal piano strutturale e da quelle funzionali previste dal piano programmatico.

7. I diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore e determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del **PUC**.
Ulteriori diritti edificatori correlati a specifiche esigenze (ambientali, energetiche o altro) possono essere previsti in sede di **PUA** ma non concorrono alla determinazione di cui al comma 12. I diritti edificatori sono espressi in **I**ndici di **D**iritto **E**dificatorio (**IDE**) che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

8. Gli ambiti sono individuati sulla base degli elementi omogenei che si rilevano dal piano strutturale del **PUC**, tenendo conto dell'esistenza di eventuali vincoli. Il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonchè la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

9. I **PUA** definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

10. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi (**IDE**) di cui al comma 6. Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

11. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal Comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

12. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso i **PUA**. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili e riconosciuto il diritto di edificazione pari al valore delle proprietà cedute.

13. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

14. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a 30 (trenta) giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal **PUC**. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.

15. 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 quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 13.

16. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 12 e 13, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

17. Per selezionare i comparti e gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, il Comune può attivare, con o senza preventiva manifestazione di interesse, un concorso pubblico mediante un bando ad evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, anche con volumetria premiale, gli obiettivi di più rilevanti interessi pubblici e più elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal **PUC**. Al concorso possono prendere parte i proprietari singoli o associati degli immobili situati negli ambiti individuati dal **PUC**, nonchè gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il comune stipula, ai sensi degli artt. 12 e 37 della **LURC**, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi in quanto aggiudicatari del concorso.[49]

18. Per quanto non disciplinato in merito dal presente articolo e per maggiori dettagli operativi ed applicativi si rimanda all'art. 12 del Regolamento n° 5/2011.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Articolo 48 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

1. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del titolo abilitativo edilizio o il direttore dei lavori deve richiedere all'**UTU**:

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

2. Entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente, l'**UTU** é tenuto a svolgere le operazioni suddette, alla presenza del titolare o di un suo incaricato, del direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori. Le spese relative sono a carico del titolare che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

[49] Comma derivante dall'art.1, comma 149, della L.R. n° 5/2013.

4. In caso di inutile decorso del termine del precedente comma 2, il titolare o il direttore dei lavori deve diffidare con raccomandata A/R, o mediante PEC, l'**UTU** a compiere quanto richiesto entro e non oltre 30 (trenta) giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

5. Il titolare del **PdC** non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonchè il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata tempestivamente dagli interessati. Il titolare del **PdC** o il direttore dei lavori deve notificare al Comune mediante raccomandata A/R, o mediante PEC, la data di effettivo inizio dei lavori.

6. I lavori si intendono iniziati, anche ai sensi e per gli effetti dei precedenti articoli 16, 19 e 20, allorchè, dopo la messa a punto del cantiere, all'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni, ed i luoghi ricevono una trasformazione irreversibile. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

7. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico si opererà come indicato al successivo articolo 53.

8. In caso di inosservanza delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'apposito articolo del presente R.U.E.C.

Articolo 49 - Ultimazione dei lavori – Produzione della Segnalazione Certificata di Agibilità

1. Il direttore dei lavori ovvero il titolare del titolo abilitativo edilizio, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere all'**UTU** la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.

2. Per ultimazione dei lavori si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

3. Entro il termine assegnato per eseguire i lavori, anche ai sensi e per gli effetti dei precedenti articoli 17 e 19, è fatta salva la richiesta di un'ulteriore titolo abilitativo edilizio per le opere mancanti, il titolare deve comunicare all'**UTU** con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.

4. Contestualmente o successivamente, comunque entro 15 (quindici) giorni dalla ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del **PdC** o il soggetto che ha presentato la **SCIA**, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare all'**UTU**, ai sensi dell'art. 24 del **TU Edilizia**, la Segnalazione Certificata di Agibilità, se dovuta, disciplinata dal seguente apposito articolo.

5. La Segnalazione Certificata di agibilità può essere presentata anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora 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;
b) per singole unità immobiliari, purchè siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.

6. La mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

7. La Segnalazione Certificata di Agibilità è redatta secondo il modello unico nazionale, come recepito e deliberato dalla Regione Campania. Ad essa va allegata, nei casi previsti da norma, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (di cui all'art. 6, del D. Lgs. n° 192/2005).

Articolo 50 – Linee guida per la presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità"

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata, né utilizzata, parzialmente o totalmente senza l'attestazione di agibilità, certificata ai sensi del presente articolo. La sussistenza delle condizioni di

sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata, a cura di un tecnico professionista abilitato.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i 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.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora 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;
b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La certificazione relativa all'agibilità dei locali è altresì necessaria per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso.

6. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. n° 380/2001, ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. n° 380/2001;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
f) dovrà essere allegata inoltre, nei casi previsti da norma, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (di cui all'art. 6 del D.Lgs. n°192/2005).

7. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2, 4 e 5 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 6. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

8. Il Comune, con separato atto, nell'ambito delle proprie competenze, disciplina le modalita' di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate, ai sensi del TU Edilizia e delle altre norme vigenti. Il Responsabile dell'UTU comunica all'interessato l'esito dell'eventuale controllo. In caso di esito negativo dei controlli, se il Responsabile dell'UTU rileva 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, fermo restando l'applicazione delle sanzioni per le opere realizzate in difformità dalla SCIA, dal PdC o realizzate con variazioni essenziali. La mancata sottoposizione a controllo delle dichiarazioni di agibilità presentate ai sensi del presente articolo, non preclude l'esercizio dei poteri di vigilanza comunale, di cui agli artt. 27 e seguenti del TU Edilizia, nonché l'assunzione di determinazioni in via di autotutela di cui agli artt. 21-quinquies e 21-nonies della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

9. I Responsabili dei Settori comunali deputati ai controlli, di cui al successivo articolo 137, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.

10. La "Segnalazione Certificata di Agibilità", laddove richiesta, per le costruzioni a carattere temporaneo, se realizzata su suolo privato, è certificata da tecnico professionista; invece per le analoghe certificazioni per edifici su suolo pubblico, anche per manufatti temporanei, qualora fosse necessario il certificato di agibilità, fatta eccezione per le agibilità connesse ai pubblici spettacoli, è rilasciato dall'UTU con le stesse modalità già fissate per i procedimenti edilizi incardinati nella struttura, fermo restante che la verifica di conformità sarà effettuata rispetto all'autorizzazione amministrativa rilasciata.

Termini e condizioni per la presentazione della documentazione a corredo della richiesta di agibilità.

11. Per gli immobili con strutture verticali in muratura o miste, costruiti prima del Decreto Ministeriale 3 giugno 1981 (pubblicato sulla G.U. 15 giugno 1981 n° 162) e per gli immobili con struttura in cemento armato costruiti prima della Legge 5 novembre 1971 n° 1086, si può accettare la Certificazione di Idoneità Statica, avente i contenuti del certificato di cui alla Legge n° 47/85, art. 35, comma 4, anche non depositato al Genio Civile. Allo stesso modo si può accettare la Certificazione di Idoneità Statica, avente i contenuti del certificato di cui alla Legge n° 47/85, art. 35, comma 4, depositata o meno al Genio Civile a seconda dei casi, per gli immobili sanati ai sensi della Legge n° 47/85 e dell'art. 39 della L. n. 724/94.

12. Per gli immobili con struttura portante verticale in cemento armato costruiti dopo la Legge 5 Novembre 1971 n° 1086 e per gli altri immobili in muratura o con struttura mista costruiti dopo il Decreto Ministeriale 3 giugno 1981 (pubblicato nella G.U. 15 giugno 1981 n°162), si può accettare una valutazione della sicurezza giurata da un tecnico abilitato a redigerla, secondo quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008 punto 8 "Costruzioni esistenti", anche non depositata al Genio Civile.

13. Nel caso che dalle valutazioni della sicurezza consegui la necessità di adeguamento e/o miglioramento della struttura, occorre procedere alla progettazione ed esecuzione dei lavori redatta ai sensi del punto 8 del predetto D.M. 14/01/2008, con conseguente collaudo degli interventi eseguiti debitamente depositato al Genio Civile.

14. Per i commi 1 e 2 sopra citati, il tecnico dovrà presentare all'UTU una dichiarazione con la quale esonera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità sulla correttezza, veridicità e la validità di quanto contenuto nella Certificazione di Idoneità Statica o nella Valutazione della Sicurezza o nella Certificazione di Agibilità Statica i quali in ogni caso dovranno tener conto di eventuali cavità sotterranee nelle proprietà private.

15. Colui che presenta la "Segnalazione Certificata di Agibilità, di cui all'art. 24 del TU Edilizia dovrà dichiarare, nelle forme di legge:

a) i dati dei titoli abilitativi edilizi e i dati catastali relativi all'unità immobiliare oggetto della "Segnalazione Certificata di Agibilità";
b) di essere consapevole che la presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" non legittima eventuali opere abusive non evidenziate all'UTU e comprese negli atti tecnici presentati;
c) di essere consapevole che la presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" non esonera dal rispetto delle procedure di cui alla PARTE II (Normativa tecnica per l'edilizia),

Capo IV (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) del TU Edilizia, né sana eventuali omissioni, né fa salvi i soggetti responsabili dalla repressione delle violazioni di cui alla Sezione III della norma stessa. Detta dichiarazione deve essere resa anche dalla ditta proprietaria dell'immobile e dal committente dei lavori, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 nonché degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n° 445.

16. La "Segnalazione Certificata di Agibilità" può essere presentata anche per singole unità immobiliari fermo restando la presentazione degli atti amministrativi previsti dal TU Edilizia, nonché degli atti tecnici di cui ai precedenti commi, relativi all'intera struttura nella quale sono inserite le unità immobiliari oggetto della richiesta di "Segnalazione Certificata di Agibilità".

17. In ossequio al punto 1.7 (Destinazione d'uso, di tutela e salvaguardia) Titolo II dell'Allegato della L.R. 20/03/1982 n° 14, nelle aree di rispetto stradale sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, impianti per la distribuzione del carburante, piccole estroflessioni di locali interrati di edifici a confine, tende, gazebi ed altre strutture mobili purché non impediscano la vista negli incroci e nelle confluenze di traffico, recinzioni private nei limiti delle previsioni del Codice della Strada (D.lgs. 285/1992).

18. Nel caso di immobili oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003 e L.R 10/2004, ovvero di parti di immobili (laddove la rimanente parte sia legittima), nel momento in cui la pratica abbia superato la verifica di conformità e non siano emersi motivi ostativi alla emissione del Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, in pendenza del solo completamento del pagamento del saldo della oblazione e degli oneri concessori, l'UTU potrà:
a) consentire la esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria con CILA / SCIA;
b) consentire ai richiedenti cittadini, le cui pratiche abbiano superato la verifica di conformità, ma che abbiano in corso una rateizzazione dei pagamenti, la presentazione di apposita "Segnalazione Certificata di Agibilità Provvisoria" che consenta agli stessi di potere ottenere le necessarie autorizzazioni commerciali; tale certificazione avrà valore per tutto il tempo della rateizzazione accordata e decadrà automaticamente al termine di detto periodo, sostituita da "Segnalazione Certificata di Agibilità" definitiva (nel caso di pagamento regolarmente eseguito) ovvero da dichiarazione di inagibilità (nel caso di mancato pagamento).

19. Nelle Zone Territoriali Omogenee "Di" del PUC vigente,
- visti i numerosi titoli abilitativi edilizi in sanatoria rilasciati, ai sensi delle leggi di condono edilizio (L.47/85 – L.724/94 – L.326/03 e L.R. 10/04), che hanno sanato fabbricati con le funzioni più varie;
- visto il Piano Commerciale del Comune (strumento di pianificazione urbanistica) ex L.R. n°1/2000, che individua tutte le Zone Omogenee "Di" come "Zone per gli insediamenti produttivi";
- viste le norme statali in materia, tra cui la legge 865/1971 (che all'art. 27 precisa che gli impianti produttivi sono gli edifici di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico) e il D.P.R. 20/10/1998 n°447 (che classifica quali impianti produttivi di beni e servizi quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni);
è possibile presentare la "Segnalazione Certificata di Agibilità" per gli edifici aventi destinazione direzionale e produttiva di beni e servizi, in conformità al disposto dell'art. 62 del DPR 380/2001.

Articolo 51 – Costruzioni temporanee - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Autorità comunale, la quale può accordarla dietro pagamento della

relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

2. E' consentito il rilascio di autorizzazioni amministrative (da parte degli uffici comunali competenti) per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo su suolo pubblico e privato, alle seguenti condizioni:
- gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;
- la permanenza delle strutture non sia superiore a novanta giorni;
- non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dello stato quo ante venga garantito con polizza fideiussoria;
- vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i nulla osta propri delle attività previste;
- sia prodotta, per l'aspetto edilizio, la documentazione richiesta a corredo delle richieste di "Permesso di Costruire", così come riportata nel presente R.U.E.C.

3. 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.

4. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a novanta giorni; trascorso tale periodo debbono essere rimosse.

5. Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisionali di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, né alle opere provvisionali finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.

6. Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione, nel termine di 10 (dieci) giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria.

7. 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 nel PUC e nei PUA e secondo le norme relative.

8. Il Consiglio Comunale, sentito l'**UTU**, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni private, quando essa conferisca decoro al fabbricato che la richiede, sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Tale consenso può essere dato anche in sanatoria, condizionato al pagamento della relativa tassa comunale per tutto il periodo dell'avvenuta occupazione più sanzioni come per legge.

9. Le strutture di cui ai precedenti commi 2 e 8 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 1/3 della larghezza totale dello stesso, con un minimo assoluto di ml 1,50. 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.

10. L'Autorità comunale, sentito l'**UTU**, può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi secondo le norme precedenti.

11. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade di pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture, costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

12. L'Amministrazione potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc. Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

13. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Articolo 52 – Scarico dei materiali – Demolizioni – Pulizia - Rinvenimenti

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che 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 mediante opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

2. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici salvo specifica autorizzazione comunale.

3. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

4. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale né da subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

5. Si applica il disposto dell'ultimo comma del successivo articolo 53.

Articolo 53 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico, materiali d'impiego e di risulta

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve indicarlo esplicitamente nell'istanza di **PdC**, **SCIA**, oppure presentare apposita istanza all'**UTU** ed ottenere apposita concessione.

2. L'istanza deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, nonchè contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel titolo abilitativo edilizio, ovvero nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

4. L'occupazione temporanea del suolo pubblico, necessaria per intraprendere e condurre a termine una costruzione, deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nel titolo abilitativo edilizio, ovvero nella concessione, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti specifici.

5. L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

6. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

7. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, l'**UTU** subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero della concessione, al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'**UTU**.

Articolo 54 – Cartello di cantiere – Documenti da conservare in cantiere

1. Come previsto dalle disposizioni generali, in tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 100 x 70 chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2) nome cognome e titolo professionale del progettista, del direttore del lavori e del calcolatore delle opere strutturali;
3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore tecnico del cantiere, ovvero, eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4) nome cognome e qualifica del coordinatore della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione, ai sensi del **D. Lgs. 81/08**;
5) estremi del **PdC** con la data del rilascio, ovvero della **SCIA** con la data di consegna, ovvero della **CILA** di cui al precedente articolo 11, ovvero altro;
6) data di inizio dei lavori e data della presunta conclusione degli stessi.

2. In ogni cantiere deve essere conservato e deve essere esibito a richiesta dei funzionari ispettivi:

- l'originale o una copia autentica del titolo abilitativo edilizio, ovvero della **CILA** con gli estremi del protocollo comunale e data di accettazione, e dei disegni progettuali architettonici;
- se il caso ricorre, copia dei grafici strutturali con estremi di avvenuto rilascio dell'Autorizzazione sismica da parte del Genio Civile di Caserta, o delegato;
- copia degli atti previsti in materia di sicurezza sui cantieri, ai sensi del **D. Lgs. 81/08**;
- eventuale autorizzazione ricevuta dagli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi.

3. In caso di inosservanza delle disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'apposito articolo del presente R.U.E.C. relativo alle sanzioni.

Articolo 55 – Sicurezza ed igiene del cantiere - Requisiti delle strutture provvisionali

1. Ogni cantiere deve essere conforme ai disposti del **D. Lgs. 81/08**, e mantenuto libero da materiali dannosi o inutili, per tutta la durata dei lavori.

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì

conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonchè di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, l'Autorità comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

4. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione 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.

5. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite.

6. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

7. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

8. Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

9. Tutti i cantieri devono inoltre essere dotati di servizio igienico provvisorio per gli operai ed i lavoratori in genere. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dalla ASL competente.

10. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

11. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

12. I Responsabili comunali, come previsto nel successivo articolo 137, nell'effettuare sopralluoghi, verificano l'osservanza delle disposizioni del presente **RUEC** o delle altre norme vigenti in materia, informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

13. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, anche a tutela della pubblica incolumità, può sia ordinare la sospensione dei lavori, sia ordinare al costruttore e/o al titolare del titolo abilitativo edilizio, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti e quanto riportato all'apposito articolo del presente RUEC relativo alle sanzioni.

Articolo 56 – Tolleranze di costruzione

1) Tolleranze che non comportano un adeguamento del Titolo Abilitativo Edilizio vigente: nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o

normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:
• per lunghezze fino a ml 2,00: ± 2%
• per lunghezze oltre a ml 2,00 e fino a ml 6,00: ± 1,5%
• per lunghezze oltre ml 6,00: ± 0,5%
• per altezze fino a ml 5,00: ± 1%
• per altezze oltre ml 5,00: ± 0,5%

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di ± cm 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

L'altezza alla gronda del sottotetto di cui all'apposito articolo, misurata tra l'intradosso della falda e la quota al grezzo del solaio di calpestio della copertura, può avere una tolleranza del 7% dell'altezza concessa, con l'obbligo comunque del rispetto dell'altezza media netta finita non superiore a mt. 2,40.

2) Tolleranze che comportano un adeguamento del Titolo Abilitativo Edilizio vigente: pur non costituendo parziale difformità al Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del **TU Edilizia** comma 2-ter *(comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n°106 del 2011)*, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% (due per cento) delle misure progettuali vanno sanate mediante **PdC** ex art. 36 **TU Edilizia**. L'oblazione prevista dal comma 2 del citato art. 36 si applica, laddove ricorra, solo per la parte eccedente l'originaria misura autorizzata.

3) Maggiori dimensioni ininfluenti sugli indici urbanistici:
Ai sensi del D. Lgs. 192/05, come integrato e modificato dal D. Lgs. 311/06, in merito al risparmio energetico in edilizia, sono esclusi dal calcolo del Volume urbanistico realizzabile i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 35 cm, nonchè i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonchè per l'ottenimento dell'"Attestato di certificazione/prestazione energetica" dell'edificio, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e s.m.i.

Articolo 57 – Particolari disposizioni in merito alla competenza della Soprintendenza per i beni archeologici

1. L'area del territorio comunale riveste interesse archeologico, in quanto rientra in pieno nel territorio suburbano ed extraurbano dell'antica Atella, anche laddove non siano intervenute la verifica di cui all'art. 12 comma 2 del **D.Lgs. 42/04** o la dichiarazione di cui all'art.13 del medesimo **D.Lgs. 42/04.**

2. Il **PUC** ed il **RUEC** tengono conto della valenza archeologica del territorio, adottando misure di tutela volte, in una prima fase preliminare, alla conoscenza ed alla documentazione.

3. Tutti i nuovi interventi, che prevedano modifiche in ogni senso del territorio indisturbato, devono essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza per i beni archeologici, che detterà le opportune prescrizioni.

4. Nel caso in cui il Soprintendente richieda l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime, detti saggi saranno eseguiti a spese del committente.

5. Come già precisato nelle **NTA** del **PUC**, in merito agli interventi interessanti il sottosuolo e ricadenti nelle aree di presunto interesse archeologico eventualmente individuate nel **PUC**, i

concessionari dovranno informare dell'inizio dei lavori la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 58 – Salubrità del terreno e della costruzione

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo se non dopo avere completamente risanato e bonificato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
3. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
4. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.
5. I pavimenti di qualsiasi piano non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a mt 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
6. Il pavimento del piano terreno deve essere, di norma, situato ad una quota superiore di almeno cm 15 dal punto più alto del terreno sistemato, nel raggio di mt 3,00 dalla soglia di accesso. Il solaio di calpestio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
7. Tutte le murature di nuova esecuzione devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del più basso piano di calpestio interno.
8. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.
9. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
10. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, permanendo asciutti.
11. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Articolo 59 – Miglioramento prestazioni energetiche dell'involucro della costruzione[50]

[50] Gli articoli da 2 a 10 riportano le specifiche indicazioni della Delibera Giunta Reg. Campania n° 659 del 18 aprile 2007 (B.U.R.C. n° 33 del 18/06/2007).

A) Orientamento dell'edificio:

1. Per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST–OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

2. L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud e dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi. Possono essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

B) Controllo della radiazione solare:

1. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi e per le ristrutturazioni.

C) Controllo trasmittanza involucro:

1. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica "U" come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nella seguente tabella, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, come detto al precedente articolo 2, voci 31 (con relative specificazioni e dettagli) e 71, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2, del D. Lgs. 192/2005.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi, per gli ampliamenti e per le ristrutturazioni.

Gradi giorno = 1.201	Zona Climatica: C	
Fabbisogno annuo di energia primaria *Sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in Kwh/anno per mq di superficie utile dell'edificio, riportati nella tabella:*		
Rapporto forma dell'edificio S/V: < 0,2	Fino a 900 GG = 14	Fino a 1400 GG = 23
Rapporto forma dell'edificio S/V: > 0,9	Fino a 900 GG = 55	Fino a 1400 GG = 78
Trasmittanza termica delle strutture verticali opache *Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture verticali opache*		
Zona Climatica: C	U (W/m^2K) = 0,46	
Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di copertura *Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di copertura*		
Zona Climatica: C	U (W/m^2K) = 0,42	
Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di pavimento *Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di pavimento*		
Zona Climatica: C	U (W/m^2K) = 0,49	

Trasmittanza termica delle chiusure trasparenti	
Valori limiti della trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi	
Zona Climatica: C	U (W/m^2K) = 3,0

Articolo 60 – Miglioramento efficienza energetica impianti termici

A) Miglioramento efficienza energetica 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.

2. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle cosi 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.

3. E' obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di sostituzione della caldaia.

B) Impianti centralizzati produzione calore

1. Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di sostituzione della caldaia.

Articolo 61 – Miglioramento efficienza impianti elettrici

1. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. E' obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica; è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di

contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.
Applicazione: Obbligatorio per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni.

Articolo 62 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili
A) Acqua calda sanitaria
1. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. 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.
Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi.
B) Energia elettrica
1. Per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante, deve essere prevista la integrazione tra le fonti tradizionali di energia e le fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i disposti dell'art.11 del decreto legislativo 3 marzo 2011 n° 28,[51] pena il diniego del rilascio del titolo abilitativo edilizio;
2. Nel caso che trattasi di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere prevista l'infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli, idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.[52]
Applicazione: Obbligatorio per interventi ed immobili citati, pena la non assentibilità dell'intervento edilizio.
3. Per edifici di nuova costruzione ad uso residenziale, con almeno 10 unità abitative, e per i fabbricati già esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia di primo livello (cioè soggetti a un intervento che coinvolga almeno il 50% della superficie lorda e l'impianto termico) deve essere prevista l'infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli, idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto o per ciascun box per auto presente nell'immobile, siano essi pertinenziali o no. Tale disposizione discende dall'applicazione del Testo unico dell'edilizia (articolo 4 del DPR 380/2001), come modificato dal D.lgs. 257/2016.
La norma, a sua volta, attua la direttiva europea 2014/94/Ue che stabilisce i requisiti minimi in materia di realizzazione di infrastrutture per i combustibili alternativi, inclusi i punti di ricarica per i mezzi elettrici.
Applicazione: Obbligatorio per interventi ed immobili citati, pena la non assentibilità dell'intervento edilizio.

Articolo 63 – Miglioramento del benessere ambientale
A) Ventilazione / ricambi d'aria
1. 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:

[51] Decreto legislativo 3 marzo 2011, n° 28 (Si veda precedente articolo 16).

[52] Si veda precedente articolo 16.

- 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.

Applicazione: Obbligatorio in edifici nuovi.

B) Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne

1. 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.
2. 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.
3. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra i diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 30 cm.
4. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc...) devono essere opportunamente isolati al fine di contenere la trasmissione di rumori d'esercizio.
5. Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.
6. Deve, in ogni caso farsi riferimento al Piano di Zonizzazione acustica, allegato al P.U.C. vigente.

Articolo 64 – Riduzione effetto gas radon

1. E' necessario, in aree ad alto rischio di radon (quale la Campania), ventilare adeguatamente gli ambienti interrati, soprattutto se realizzati con rocce vulcaniche, pozzolaniche e tufacee, nonché realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Applicazione: Obbligatorio per gli edifici nuovi se realizzati con rocce vulcaniche, pozzolaniche e tufacee.

Articolo 65 – Contenimento consumo acqua

A) Gestione acque piovane - Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, 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.
2. 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 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
3. La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- innaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;

• usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:

• alimentazione delle cassette di scarico dei Wc;
• alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
• distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
• usi tecnologici relativi, ad es.: sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

4. Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

1) Comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i **PUA** dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;

2) Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

5. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile:

- prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

Applicazione: Obbligatorio.

B) Permeabilità delle aree esterne

1. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili. Si ricorda che, per le aree esterne permeabili, i presenti obblighi devono essere coordinati con quanto riportato all'articolo del presente RUEC relativo alle aree permeabili ed al relativo indice ivi previsto.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessano le aree pertinenziali esterne.

Articolo 66 – Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani

1. Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti gli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonchè quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico-funzionale.

2. La principale variabile connotante le interazioni termiche di tali materiali con l'ambiente esterno e la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissività (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); quest'ultimo e in funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

3. In fase di progettazione deve essere verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

MATERIALI	COEFFICIENTI
Acqua	0,07
Asfalto	0,10
Boschi	0,07
Boschi in autunno,campi con messi mature, piante	0,26
Cemento	0,22
Erba secca	0,20
Erba verde	0.26
Foglia morte	0,30
Strade in terra (scure)	0,04
Superfici esterne chiare di edifici	0,60
Superfici esterne di edifici scure (mattoni rossi, intonaci scuri)	0,27
Superfici realizzati con pietre	0,20
Terreni varia natura, argilla	0,14
Tetti con superfici di bitume e pietrisco	0,13

Articolo 67 – Soppalchi

1. Ai fini del presente **RUEC** è definito "soppalco" la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. Affinchè si abbia un soppalco necessita che le superfici soprastanti e sottostanti alla struttura menzionata non vengano chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare per ogni livello i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative, di cui al precedente articolo 13, ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e del presente **RUEC**, e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m; nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave della volta stessa;
c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.;
d) se lo spazio al di sopra e/o al di sotto del soppalco deve essere "abitabile" (come esplicitato al precedente articolo 2, punto G), le altezze e le dimensioni minime degli ambienti nonché le superfici devono essere quelle di cui al successivo articolo 71 e congrue con i disposti dei successivi appositi articoli.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani "NP", ai sensi del precedente articolo 2, voce 25. Ai fini del computo del Volume "V", e della Superficie lorda "SL" si rimanda a quanto riportato nel precedente articolo 2 e nel successivo articolo 71. In ogni caso la superficie del suo

piano di calpestio costituisce incremento della superficie non residenziale Snr ÷ Sa, ovvero della superficie utile Su ÷ Sn.

Articolo 68 – Locali igienici

1. Ogni alloggio avente da uno a quattro locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i quattro locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso e lavabo).

2. E' vietato costruire gabinetti a sbalzo su edifici esistenti.

3. E' vietato l'accesso ai gabinetti direttamente dalle cucine o dai negozi. E' preferibile la comunicazione indiretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

4. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura esterna, è pertanto dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

5. Il tratto orizzontale di collegamento dal vaso alla colonna verticale di scarico non deve essere superiore a m 1,00.

6. Ogni singolo alloggio, ovvero locale di categoria A2, dovrà avere un proprio servizio igienico. Quest'ultimo, ed in genere ogni locale di categoria S1, deve essere costruito tutto in muratura con pavimenti e pareti (almeno fino a m 2,00) in materiali impermeabili a superficie liscia e lavabile. Le pareti divisorie con altri locali devono avere uno spessore di almeno 15 cm e devono essere costruite in muratura.

7. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:
- stanza da bagno con più di due apparecchi e vasca: superficie mq 4,00;
- stanza da bagno con più di due apparecchi e doccia: superficie mq 3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto-doccia: superficie mq 2,50;
- latrina con il solo vaso: superficie 1,10 mq.

8. La larghezza minima è fissata in m 1,40 per le stanze da bagno ed in m 1,10 per i gabinetti. La latrina può avere larghezza minima di 0,90 m. Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m 1,10.

9. L'altezza minima e fissata in m 2,40.

Articolo 69 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti ed adeguamenti igienico-funzionali

1. Ai sensi del successivo articolo 141, nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del presente **RUEC**, debbono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

2. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui al presente **RUEC**.

3. L'Autorità competente (comunale e/o sanitaria) può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

4. Le NTA allegate al PUC indicano la cubatura urbanistica massima ammissibile per la edificazione: la costruzione di locali per l'adeguamento igienico-funzionale delle unità immobiliari potrà essere effettuato anche se il fabbricato supera l'indice fondiario ed il rapporto di copertura ammessi dallo strumento urbanistico, come segue:
- per la ZTO "A" gli adeguamenti igienico-funzionali, una tantum degli alloggi, possono essere consentiti nella misura massima di un aumento della volumetria urbanistica esistente che non superi il 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente e con un massimo assoluto di 80 mc;
- nelle ZTO "Bi", "Ci", "Di" per quanto attiene a tutti gli immobili, nonchè per le altre zone omogenee, limitatamente ai soli immobili oggetto di abusivismo edilizio e successivamente condonati ai sensi delle L.47/85, art.39 L.724/94 e L.326/2003, al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi, ai fini

della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

Articolo 70 – Categorie dei locali

1.1. Come precisato al precedente articolo 2, voce 52, sono vani utili, altrimenti chiamati locali abitabili, quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale delle persone, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. I locali sono suddivisi ai fini del presente **RUEC** in due categorie: A1 e A2.

1.2. La categoria A1 comprende:

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, ovunque ubicati in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
b) alloggi monocamera;
c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

1.3. La categoria A2 comprende:

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

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

2.2. Il tipo S1 comprende le stanze da bagno ed i gabinetti degli edifici di abitazione individuale ovvero i servizi igienici degli edifici di abitazione collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

2.3. Il tipo S2 comprende:

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

2.4. Il tipo S3 comprende:

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

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Autorità comunale.

Articolo 71 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi – Caratteristiche dei locali abitativi

1. I locali abitabili devono essere collocati, prioritariamente, ad un piano fuori terra. Per piano fuori terra si intende quel piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. In conformità al

D.M. Sanita 05/07/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile (Superficie Utile "Su" totale dei locali di categoria: A1, S1, S2 b, S3 a-b-c) per ogni abitante (posto-letto) non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi.

2. Gli alloggi debbono essere costituiti da: una o più camere da letto, uno o più locali di soggiorno ed almeno una cucina, o una cabina di cottura (ovvero cucine in nicchia) con tinello, ed un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

3. Il particolare "alloggio monostanza" deve avere una superficie abitabile minima di mq 28, se dotato di un solo posto-letto, e di mq 38, se dotato di due posti-letto.

4. Per i seguenti locali sono prescritte dimensioni minime:
- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq. 14 con pareti di lunghezza non inferiore a ml. 2,10;
- tinello con cabina di cottura: superficie mq. 14;
- stanza da letto: superficie mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- stanze con altre destinazioni d'uso: superficie mq. 9;
- cucina: superficie mq. 9 con larghezza non inferiore a mt. 1,80. Sono ammesse cabine di cottura e cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq;
- i corridoi devono avere la larghezza minima di mt. 1,10.

5. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione (cat. A1), negli edifici residenziali di nuova costruzione, ovvero oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m 2,70; l'altezza minima di interpiano (pavimento-pavimento) è fissata in mt 3,00, tranne che per l'ultimo livello (pavimento ultimo piano-copertura). Inoltre:

a) per il piano terreno, l'altezza minima da piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato, per gli edifici arretrati di almeno 5,00 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m. 3,30, riducibile a m. 3,00 - per esigenza di tutela ambientale – nel caso di aree vincolate a norma del **D.Lgs. 42/04**;
b) per l'ultimo piano abitativo a copertura inclinata (c.d. "mansarde"), così definito in sede progettuale ed in conformità al titolo abilitativo edilizio rilasciato, l'altezza minima ammessa di m. 2,70 è quella media locale del singolo ambiente; in nessun punto del locale l'altezza può essere però inferiore a m. 1,40. Tali prescrizioni non si applicano nel caso di sottotetti resi abitabili ai sensi del precedente articolo 35;
c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
d) gli impalcati a mezza altezza, se "abitabili", sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere un'altezza minima di m. 5,40 (di cui m. 2,70 per il locale e m. 2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 50% del locale.

6. Per i locali accessori di categoria S2 e S3, quali disimpegni, corridoi, ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private, l'altezza minima interna utile e fissata in m. 2,40.

7. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.

8. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00.

9. Le norme di cui al presente articolo fanno salve quelle derivanti da specifiche norme di settore.

Articolo 72 – Aerazione ed illuminazione dei locali degli alloggi e dei vani scala

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di una finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i

ripostigli e i servizi igienici. La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) regolamentari ed aperti. Si esclude tassativamente la possibilità di areazione dei locali dal vano scala, dai disimpegni e ballatoi chiusi su quattro lati (ancor che areati). La superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili di serramento) deve essere almeno 1/6 delle superfici di pavimento del locale illuminato se al primo livello fuori terra ed 1/8 ai piani superiori.

2. Le cucine devono essere provviste di finestra apribile di almeno 1,5 mq e di aspirazione forzata sui fornelli.

3. Per le cabine di cottura e le cucine in nicchia non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori e odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare. In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

4. I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che v'immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra e lucernario apribili di almeno mq 0,80. L'impianto di aspirazione meccanica deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

5. Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, solo uno dei due può essere areato e illuminato artificialmente.

6. Negli edifici pluripiano, i vani scala devono essere dotati di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, con aperture di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala per ogni interpiano servito. Per le scale che servono fabbricati di non più di due piani abitabili oltre il sottotetto, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

7. Come riportato al precedente art. 3 lettera U), le luci possono essere comprese nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria per la aerazione ed illuminazione.

8. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

9. Negli interventi sugli alloggi esistenti può essere autorizzata la conservazione delle superfici trasparenti esistenti anche quando non fosse rispettato il rapporto indicato, previo apposito benestare dalla ASL competente per territorio.

10. Gli alloggi presenti in edifici non residenziali, laddove consentiti dal **PUC**, devono avere riscontro d'aria, diretto o almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0,80, salvo che non siano dotati di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio, ed abbiano avuto apposito benestare dalla ASL competente per territorio.

Articolo 73 – Caratteristiche dei locali ad uso diverso dalla residenza

1. Le norme di cui al presente articolo fanno salve quelle derivanti da specifiche norme di settore.

2. A parte i requisiti riportati di seguito e più in generale nel presente **RUEC**, gli ambienti in cui sono presenti lavoratori debbono comunque rispondere alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza e salute dei lavoratori durante il lavoro, di cui al **D.Lgs. 81/08**.

A) Locali di alloggi collettivi

1.1 Per gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educandato o comunque alloggio temporaneo di persone, valgono le norme vigenti delle leggi specifiche in materia.

B) Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, ad esercizio pubblico, altri di categoria A2

1. I locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, ad esercizio pubblico e tutti quelli rientranti nella categoria A2, debbono avere:

- altezza minima di mt 3,00, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. tale altezza si misura dal pavimento al soffitto o al controsoffitto, se esistente; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta; nella **ZTO** "A" del **PUC**, per i soli locali già dotati di licenza di esercizio alla data di adozione del **PUC**,[53] è consentita la riduzione di tale valore fino al minimo di 2,70 m. 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 datati di impianti speciali di aerazione o condizionamento;
- sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria, riducibile a 1/8 - per esigenza di tutela ambientale - nel caso di aree vincolate a norma del **D.Lgs. 42/04**; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a mt 7,00;
- ~~disponibilità di almeno un g~~abinetto di esercizio con antigabinetto;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;
- rivestimento maiolicato a tutta altezza per i locali adibiti a lavorazione di generi alimentari.

1.2. Nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili, tavernette o cantinole) l'altezza non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici.

2. Nei locali esistenti, ovvero realizzati per altro scopo ed urbanisticamente modificabili nella destinazione d'uso, l'altezza minima prevista potrà essere derogata (tranne che nella **ZTO** "A" del **PUC**) su parere favorevole della ASL CE Servizio competente.

3. I locali adibiti ad esercizio pubblico debbono avere almeno un servizio igienico con lavabo e vaso "alla turca" e relativo antibagno. Sono fatte salve prescrizioni più gravose dettate dal Servizio U.O.P.C. dell'ASL o derivanti da disposizioni di legge, quali ad esempio i locali pubblici che prevedano la sosta dei clienti, per i quali è da prevedersi i servizi igienici oltre che per il personale, anche per i clienti.

C) Depositi e Magazzini

1.1 depositi e i magazzini debbono essere ben areati, illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile: in particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m 1,50), formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento o in altro materiale liscio, duro o compatto.

3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore col sifone idraulico allacciato alla fognatura.

D) Edifici industriali e speciali

1. Gli edifici industriali debbono uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni e sicurezza dei lavoratori dettate dal **D. Lgs. 81/08**.

2. In funzione della peculiarità dell'edificio, si applicano le norme vigenti caso per caso.

E) Requisiti illuminotecnici

1. I locali di cui al presente articolo devono essere progettati e realizzati in modo che la loro illuminazione sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

[53] E' la data di adozione del **PUC** con delibera di Giunta Comunale.

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

Articolo 74 – Piani interrati, seminterrati e sottotetti

- Piani interrati

1. Si definisce "piano interrato o sotterraneo" il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. La linea di terra può essere abbassata artificialmente. Verrà considerata nuova linea di terra l'abbassamento artificiale del livello che si sviluppi per una larghezza pari almeno al 50% dell'intera altezza fuori terra del fabbricato e comunque non inferiore a ml 5.

2. I locali ubicati nei piani sotterranei devono avere un'altezza minima netta interna di 2,10 m.

3. Se l'accesso avviene direttamente dall'area esterna, le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

4. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e S3 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.

5. L'eventuale utilizzazione per usi speciali (solo attività A1-c e A2) di locali sotterranei, dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idonea dall'Autorità comunale e dall'ASL, onde poter garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'agibilità in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto. Il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo di falda invernale. Tale livello deve essere indicato nella relazione geognostica prevista per le fondazioni, che comunque sarà allegata alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, in aggiunta a quanto richiesto ai precedenti articoli 14 o 19, a seconda del caso ricorrente.

6. Il numero dei piani interrati non viene limitato dalle NTA del PUC per le singole ZTO. I piani interrati, quando sono destinati ad attività A1-c e A2-d-f-g, entrano sempre nel calcolo della volumetria dell'edificio.

8. Nei piani interrati è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico, nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra.

- Piani seminterrati

1. Si definisce "piano parzialmente interrato o seminterrato" il piano Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in

aderenza all'edificio.

2. I locali del piano seminterrato devono avere un'altezza minima netta interna di 2,10 mt.

3. Se l'accesso avviene direttamente dall'area esterna, le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

4. Possono essere considerati "abitabili" i locali il cui pavimento sia più basso, su non più di due lati, della quota del terreno esterno sistemato, purché l'altezza netta interna dei locali non sia inferiore a ml 3,00 – fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso – e la quota del soffitto superi di almeno m 1,80 il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

5. Nei casi di cui al precedente comma 4 è obbligatorio acquisire preventivamente il parere favorevole della ASL territorialmente competente, che può contenere eventuali prescrizioni che si dovessero rendere necessarie allo scopo. Devono altresì essere osservate le seguenti condizioni:
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento deve essere impermeabile e i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; il pavimento deve posare su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli elaborati da sottoporre al parere dell'UTU, al di sotto del piano di posa del vespaio;
- la superficie netta illuminante deve essere ottenuta con finestre aprentisi a mt. 0,15 sul piano esterno (quota marciapiede, o, in mancanza, di cortile / strada / giardino / altro), direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili;
- l'eventuale utilizzazione di impianto di condizionamento d'aria, per l'aerazione artificiale, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idonea dalla ASL a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'agibilità in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

6. L'uso del piano seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita ed altri locali di categoria A1-c ed A2, può essere autorizzato, alle seguenti condizioni:
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima netta interna dei locali deve essere di almeno m 3,00, la quota del soffitto in media m 1,10 più alta dalla quota del marciapiede;
- intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento deve essere impermeabile e i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- il pavimento deve posare su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli elaborati da sottoporre al parere dell'**UTU**, al di sotto del piano di posa del vespaio;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore a 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentisi a m. 0,15 sul piano esterno (quota marciapiede, o, in mancanza, di cortile / strada / giardino / altro), direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili;
- l'eventuale utilizzazione di impianto di condizionamento d'aria, per l'aerazione artificiale, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idonea dalla ASL a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'agibilità in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

7. I piani seminterrati, quando sono conformi ai commi 4, 5 e 6, entrano sempre nel calcolo della volumetria dell'edificio.

8. Nei piani di cui al presente punto è ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico nonché la realizzazione di un secondo servizio ogni qual volta la superficie di detti piani superi i 300 mq e quindi un ulteriore servizio per ogni multiplo di tale cifra.

- Sottotetti

1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. I sottotetti, per essere "abitabili" (c.d. "mansarde"), debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale, ed un'altezza media, come precedentemente definita all'articolo 71. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente **RUEC**. Tali locali entrano, ovviamente, nel calcolo della volumetria dell'edificio e l'altezza utile complessiva dell'edificio, come valutata ai precedenti appositi articoli.

2. I locali sottotetto non agibili ai fini dell'utilizzo abitativo (c.d. "non abitabili") possono essere adibiti a locali accessori alla residenza, quali deposito, cantinole, ripostiglio, guardaroba, lavanderia, nonché servizi igienici (in deroga alle indicazioni del precedente articolo 68) con superficie minima di mq. 2,00 e lato minimo di m. 1,10, anche a ventilazione forzata, a condizione che ferma l'altezza media dell'intero piano non risulti superiore a ml. 2,40, la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di ambienti con superfici superiore a 9 mq. e con altezza media pari o superiore a ml. 2,70.

3. I sottotetti non abitabili vengono autorizzati con PdC.

4. Vengono assentiti sottotetti non abitabili a copertura di fabbricati (e/o porzioni di fabbricati e/o unità immobiliari catastali), regolarmente assentiti o legittimamente condonati con provvedimento rilasciato dal Comune;

5. Gli ambienti del sottotetto non abitabile possono avere varchi verso terrazzi e balconate esterne (se esistenti) con la previsione di porte, anche con visiva, al fine di consentire gli interventi di manutenzione di tali superfici piane esterne. Tali porte non rientrano nelle superfici finestrate apribili.

6. Se condominiali, i locali sottotetto "non abitabili" sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza, attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

7. I locali sottotetto, comprensivi dei muri d'attico, quando siano "non abitabili", debbono rispondere ai requisiti previsti dal precedente articolo 2, voce 13 e relative specificazioni e dettagli) per non essere computati nel parametro urbanistico "SL"; i lucernari e le bocche di aerazione devono essere inferiori ad 1/10 (un decimo) della superficie netta del pavimento del sottotetto.

8. La realizzazione dei sottotetti non abitabili è consentita anche su edifici a destinazione non abitativa.

9. Si chiarisce che la "falda o più falde inclinate" possono essere anche ricavate con strutture rigide al di sopra o al di sotto di orizzontamenti esistenti e/o a eseguirsi.

10. Nel caso particolare in cui si fronteggino due edifici, ambedue realizzati prima del 01/09/1967, e siano posti ad una distanza inferiore a 5,00 mt, può essere realizzato (su richiesta dei proprietari) su ambedue i fabbricati un sottotetto il cui paramento murario fronteggiante l'altro edificio disti dal bordo dell'edificio di una dimensione pari all'altezza della gronda relativa all'ultimo solaio: cioè quando l'altezza alla gronda è mt. 1,40 deve allontanarsi di mt. 1,40 dal bordo, ecc., fatto salvo accordo tra le parti ad utilizzare le norme di cui ai commi precedenti.

11. E' consentita la misurazione delle altezze sotto le travi portanti della copertura solo nella ipotesi che lo spessore medio complessivo tra l'intradosso delle travi e l'estradosso della copertura strutturale non sia superiore alla media di cm. 40. Nel caso di spessore maggiore di cm. 40, la misurazione delle altezze si effettueranno all'intradosso della copertura strutturale.

12. I sottotetti potranno essere dotati di abbaini, strettamente necessari a contenere le porte e le finestre di progetto e comunque di superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta del sottotetto in cui risultano inseriti. Inoltre l'altezza media degli abbaini non potrà essere superiore a m. 2,40 dal piano di calpestio.

Articolo 75 – Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale

1. Per l'edilizia non residenziale si rimanda alle normative specifiche delle attività, cui i corpi di fabbrica di nuova costruzione e/o di recupero e riuso di preesistenti manufatti sono destinati, norme che vanno applicate nel rispetto di indici, parametri e prescrizioni del **PUC** e dei **PUA**.

2. Tutte le costruzioni, indipendentemente dalla prevalente destinazione, vanno dotate di agevole accessibilità e deflusso, nel rispetto delle specifiche normative per la sicurezza antincendio ed il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, pavimenti antisdrucciolo, servizi igienici separati per sesso e idoneamente proporzionati, parcheggi in misura non inferiore a quella prescritta dalla strumentazione urbanistica comunale e dal D.M. 02/04/1968, n° 1444.

Articolo 76 – Requisiti strutturali, di sicurezza statica e sismica dei fabbricati

1. Ai sensi dell'art. 52 del **TU Edilizia**, in tutti i comuni della Repubblica Italiana le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche vigenti, approvate dalle autorità competenti, che al momento sono:

• Decreto del Ministro delle infrastrutture del 14 gennaio 2008 -Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni.

2. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie e i manufatti in genere, debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni generali per il suo normale esercizio.

3. Poichè tutto il territorio del Comune è stato dichiarato "a media sismicità" (zona 2) con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n° 5447 del 7 novembre 2002, la stabilità e l'integrità delle masse in relazione ai carichi di esercizio e alle sollecitazioni interne ed esterne di qualsiasi natura vanno verificate in relazione alle normative vigenti, che sono:

• il **TU Edilizia**, con particolare riferimento alla Parte II capo IV, art. 83 e seguenti;
• la legge del 02/02/1974, n° 64, e la legge Regione Campania del 07/01/1983, n° 9.

4. La sicurezza statica va garantita attraverso il progetto strutturale esecutivo dei manufatti edilizi e va verificata in corso d'opera sia per parti e componenti strutturali sia nel complesso dell'opera edilizia come unico organismo resistente.

Articolo 77 – Isolamento acustico

1. 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.

2. 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; a tali fini il committente deve allegare al progetto presentato per l'approvazione una relazione del progettista idonea a dimostrare la rispondenza di quanto progettato al presente articolo.

3. 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.

4. 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, possono essere prescritti isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

5. 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), possono essere prescritti 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.

6. 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.

7. 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, 35 dB (A) se è discontinuo.

8. Sono fatte salve le diverse e più specifiche disposizioni della zonizzazione acustica di cui al DPCM 01/03/1991, elaborato in conformità alle direttive regionali di cui alle deliberazioni della Giunta n° 6131 del 20/10/1995, n° 8758 del 29/12/1995, n° 558 del 24/02/1998 e n° 2436 del 01/08/2003.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Articolo 78 - Apertura di nuove strade

1. Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata aperta al traffico veicolare devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenere l'approvazione, dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione e alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

2. La definizione e l'approvazione della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di **PdC** per la realizzazione di un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

3. L'intervento di cui al presente articolo rientra tra quelli previsti tra gli interventi eseguibili di nuova costruzione.

Articolo 79 – Recinzioni - Spazi privati a confine di suoli pubblici

1. Nell'ambito delle **ZTO** residenziali e produttive (come individuate nelle **NTA** del **PUC**), salvo diverse indicazioni dei **PUA**, gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere limitati verso le strade stesse da recinzioni trasparenti di buon disegno, sorgenti

sopra zoccolo di muratura solida di altezza non superiore a mt. 1,20, salvo particolari prescrizioni dettate caso per caso per ragioni di estetica.

2. Potranno tali recinzioni essere munite di vani di uscita con cancello. 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 dinanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. In alternativa, possono essere realizzati in filo con la recinzione, purché motorizzati scorrevoli o motorizzati apribili ad ante e comandati a distanza, se gli automezzi (in ingresso o in uscita dal fondo privato) non costituiscono ostacolo con il libero deflusso del traffico stradale.

3. Ringhiere, cancelli, inferriate, salvo particolari prescrizioni del "Piano del Colore" o dei **PUA**, dovranno essere tinteggiati in colore neutro, grigio, bruno, nero.

4. Le recinzioni delle proprietà private devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente del Codice della Strada, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

5. Le recinzioni in genere non possono avere altezza superiore ai mt. 3,00 dal piano stradale, o di sistemazione esterna del lotto, di riferimento. Deroghe sono concesse dall'**UTU**, solo in casi opportunamente motivati e/o se previsti da norme specifiche (muri tagliafuoco, ecc.).

6. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere anche realizzate con rete e siepe, con la sola siepe, con muro pieno.

7. Nella **ZTO** "E-agricola" le recinzioni dei fondi, di norma, dovranno essere realizzate con paletti (in ferro, legno, cls vibrato o altro), fili e/o rete metallica ad una distanza non inferiore a mt 1,00 dal ciglio della strada (m. 3,00 per strade vicinali); qualora per particolari esigenze dovesse essere necessario realizzarla con strutture in muratura o cls, la richiesta dovrà essere adeguatamente motivata e non ci si potrà avvalere della procedura di **SCIA** prevista all'articolo 18.

8. Al di fuori del perimetro urbano, ovvero nel centro urbano, edificato, le recinzioni lungo le strade debbono essere conformi alle disposizioni del D.M. 1404/68 e del Codice della Strada.

9. Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere sistemati in maniera tale da evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie; la sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

10. E' facoltà dell'Amministrazione prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.

11. E' fatto obbligo ai proprietari delle aree verdi in abbandono di provvedere alla bonifica e alla manutenzione anche disponendo la piantumazione di essenze arboree per il decoro del contesto.

12. Per evitare l'abbandono di immondizie da parte di ignoti su proprietà private, nell'ambito delle **ZTO** residenziali, produttive ed agricole (come individuate nelle **NTA** del **PUC**), anche prima della redazione dei **PUA** è consentita la realizzazioni di recinzioni in rete metallica e paletti, o in rete e siepe, o solo siepe, per altezze complessive come al precedente comma 5, per l'intero lotto. Gli interessati devono fare domanda presentando una S.C.I.A.

13. Eventuali manufatti a copertura dell'accesso al lotto possono sporgere su suolo pubblico fino ad una ampiezza massima di 20 cm. La realizzazione di tali manufatti è consentita esclusivamente nelle zone urbane.

14. Non è consentito l'utilizzo di lamiere grecate e simili per la recinzione dei fondi, nel rispetto dei precedenti commi.

Articolo 80 – Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere pavimentati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'**UTU.** E' prescritta l'adozione dei parapetti o comunque di ripari nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a m. 0,30. Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari, è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm. 10.

Articolo 81 – Parcheggi - Autorimesse

1. Nelle nuove costruzioni residenziali, e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti o scoperti (in ossequio del precedente articolo 36), in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, salvo maggiori previsioni delle **NTA** allegate al **PUC**. Detti spazi possono essere riservati nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente; possono anche essere previsti in aree che non formino parte del lotto purché siano ad esso confinanti e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario. Nel caso di destinazioni extraresidenziali (uffici, negozi, ambulatori ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b) art.5 D.M. 02/04/1968 n°1444. Nel caso che detti parcheggi siano "pertinenziali", vanno rispettate anche le indicazioni del precedente articolo 36.

2. Se il parcheggio è ricavato nella stessa costruzione, la sua idoneità deve essere attestata da specifico **CPI** del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalla legislazione antincendio. In ogni caso, gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere in diretta comunicazione con le strade ed avere da queste facile accesso.

3. Deve comunque essere previsto al minimo: n° 1 posto auto da 25 mq netti per alloggio / ufficio non aperto al pubblico; n° 2 posti auto per il pubblico da 25 mq cadauno netti per negozio / ufficio aperto al pubblico; le attività non residenziali, oltre a quanto riportato, dovranno essere dotate al minimo di n° 1 posto auto da 25 mq netti per ogni addetto / dipendente.

4. Le costruzioni per autorimesse pubbliche potranno essere consentite solo qualora non diano intralcio al traffico dello spazio pubblico dal quale ad esse si accede.

5. Le autorimesse con numero di autoveicoli non superiore a 9 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza netta del locale non deve essere inferiore a ml 2,40; solo in casi di locali sotterranei a cui si acceda esclusivamente mediante elevatori automatici l'altezza netta può ridursi fino a ml 2,00;
- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie della pianta;
- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a destinazione diversa devono essere protette con porta munita di chiusura automatica e REI 30;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere resistenza al fuoco per un tempo non inferiore a 60 minuti primi nel caso di autorimesse situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

6. L'indicazione del numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la propria responsabilità dal titolare del diritto di uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

7. Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita dall'ascensore, ove esista, e dalla scala, che arrivino in locale distinto alla medesima quota dell'autorimessa ovvero essere raccordata alla quota di arrivo dell'ascensore, ove esista, anche con rampe pedonali aventi pendenza non superiore all'8%.

8. Oltre alle prescrizioni del presente articolo, dovranno in ogni caso essere rispettate quelle specifiche di cui al DM 1 febbraio 1986, inerente le norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

Articolo 82 – Decoro e arredo urbano - Chioschi

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. L'Amministrazione può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

3. Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedite capacita motorie.

4. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio, è assoggettata a titolo abilitativo edilizio, che può pertanto essere revocato quando ragioni di carattere pubblico lo richiedono. Per ogni dettaglio si rimanda all'articolo 51.

Articolo 83 – Apposizione di indicatori, targhe per la toponomastica e numeri civici

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, ecc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; 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.

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 all'UTU, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo è a carico degli Enti o aziende installatrici. 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.

7. L'Amministrazione Comunale 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).

8. 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.

9. 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 (quindici) giorni, gli indicatori assegnatigli.

10. 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.

Articolo 84 – Passi carrabili

1. I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente **RUEC**. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

Articolo 85 – Lavori nel pubblico sottosuolo

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione e provvedere a realizzare, con assi ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

2. Si applica quanto previsto ai precedenti articoli di questo Capo.

Articolo 86 – Gazebo e pergolati

1. Il "gazebo", come definito all'articolo 2, voce 61), è un arredo in struttura leggera (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura, in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento, nonché a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito.

2. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40 mq. per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.

3. Il "pergolato", come definito all'articolo 2, voce 60), è una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione), per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 3,00 e la somma della loro superfici non può superare il 30% dell'area cortiliva e/o del giardino.

4. I limiti dimensionali di cui ai precedenti commi, possono essere superati per gazebo e pergolati installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

Articolo 87 – Servitù pubbliche particolari

1. Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

2. Ai proprietari interessati sarà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito a cura del Comune.

Articolo 88 – Opere cimiteriali

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterro, edicole, ecc.) è richiesto la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo 89 – Cave, discariche, pozzi

1. E' fatto esplicito divieto di aprire nel territorio comunale cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali sabbiosi o lapidei di qualsiasi natura se non autorizzate ai sensi delle leggi regionali 13 dicembre 1985 n° 54 e 6 novembre 2008 n° 14 e del P.R.A.E., nonché di aprire discariche per materiali di rifiuto di qualunque tipo.

2. L'apertura di discariche 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, nel rispetto della vigente strumentazione urbanistica e del Decreto Legislativo n° 152 del 03/04/2006, previo nulla osta della competente ASL.

3. L'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura.

4. 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.

5. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell'autorità provinciale o regionale, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa ed in particolare della legge regionale 20 marzo 1982, n° 16.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Articolo 90 – Parchi, giardini, orti urbani

1. I parchi, i giardini, gli orti urbani costituiscono, indipendentemente dal regime di proprietà pubblica o privata, un patrimonio di grande valore, non solo per il ruolo equilibratore che assumono nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche testimonianza della storia e del pensiero culturale della società.

2. E' fatto obbligo ai proprietari di parchi, giardini e orti urbani esistenti di conservare il tipo di vegetazione, specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto; di provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

3. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici, fatto salvo gli obblighi indicati al successivo articolo 91. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.

3. I parchi, i giardini e gli orti urbani di nuovo impianto, pur nell'autonomia progettuale, dovranno ricostruire la connessione tra la morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze autoctone, previa analisi delle caratteristiche del terreno, del sottosuolo, del sistema idrologico, della insolazione, umidità, venti e quanto altro.

Articolo 91 – Alberature, tutela delle alberate ai sensi della normativa regionale e messa a dimora di nuovi alberi

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

2. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto, a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

3. In caso di nuove costruzioni, o di ristrutturazioni di edifici esistenti, è obbligatorio implementare la qualità eco sistemica dell'intervento come adempimento connesso alla legge n°10 del 14/01/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", secondo un parametro di compensazione eco sistemica che fa corrispondere la messa a dimora di almeno n°1 albero ad alto fusto, o n°2 alberi a medio fusto o n°3 arbusti –tutti di specie autoctona- per ogni nuovo alloggio a realizzarsi, e per ogni 150 mq di superficie lorda destinata ad altri usi non residenziali, individuando le aree libere esterne (come indicato all'articolo 93), sulle quali effettuare la piantumazione delle essenze arboree.

4. Dovranno essere osservate le norme previste dalla legislazione regionale relative alla tutela delle alberate e delle viti maritate a pioppo, come previste dalla L.R. n. 11 del 09/05/2016 e s.m.i.

Articolo 92 – Depositi 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 **P U C** alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, nelle ZTO "D" sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, a giudizio dell'**UTU**.

2. I depositi su aree scoperte sono ammessi previo titolo abilitativo edilizio (**PdC** ovvero **SCIA**, a secondo del caso). L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

3. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'**UTU** promuoverà i provvedimenti necessari al recupero della legalità, sanzionando l'abuso edilizio riscontrato.

4. Gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole.

Articolo 93 – Pavimentazione e sistemazione dei cortili e delle aree interposte fra i fabbricati

1. Le aree libere interposte tra i fabbricati, i cortili aventi superficie minore di mq 100, le chiostrine ed i cavedi debbono essere pavimentate.

2. Le aree libere di superficie maggiore debbono essere sistemate con aiuole e viali, preferibilmente pavimentati e lavabili, ma debbono sempre avere sui lati dei fabbricati una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt 1,00. Inoltre, deve sempre essere assicurato il rispetto del comma 5.

3. Ogni cortile o locale interno scoperto deve essere sistemato in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a ristagnarvi.

4. 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 2,50.

5. L'area non impegnata nell'edificazione, salvo più restrittive indicazioni delle **NTA** del **PUC**, deve essere almeno al 40% destinata a "Spm" (indice descritto al precedente articolo 2, voce 9 e relative norme di specificazione e dettaglio), deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto (come detto al precedente articolo 91), salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area è consentita la sistemazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività che non comportino impermeabilizzazione del suolo.

6. I percorsi degli automezzi in tale area devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

7. Gli interventi relativi ad aree scoperte 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 essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto.

8. In caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle indicate al comma 5, ogni intervento ad eseguirsi deve prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
- impermeabilizzazione preesistente pari al 100%:…….riduzione al 70%;
- impermeabilizzazione preesistente fra il 100% e l'80%:……..riduzione al 60%;
- impermeabilizzazione preesistente fra l'80% ed il 60%:……..riduzione al 50%;
- impermeabilizzazione preesistente fra il 60% ed il 41%:…….riduzione al 40%.

Articolo 94 – Zona "E" agricola[54]

1. Nella Zona Territoriale Omogenea "E – agricola", come definita dal P.R.G., è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi.

2. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali) e quindi anche la attività edilizia che abbia tale finalità ovvero che obbedisca alle necessità abitative del conduttore.

3. La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture.

4. Nella zona l'Indice di Fabbricabilità fondiaria per abitazione sarà articolato come da tabella alla fine del presente articolo. Ai fini della definizione dello "IF" utilizzabile, la qualità del terreno (boschivo, seminativo, ecc...) sarà comprovata dal richiedente mediante perizia giurata redatta da tecnico agronomo o dotato di abilitazione equivalente. Non sarà ritenuta probatoria la classificazione catastale.

5. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari; per tali realizzazioni è consentito un Indice di Fabbricabilità aggiuntivo di 0,07 mc/mq.

6. Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i limiti di rapporto di copertura e di distanza dai confini riportati nella tabella alla fine del presente articolo.

7. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo (opportunamente documentata).

[54] Si riporta l'art. 1.8 del Titolo II della L.R. 14/1982.

8. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito lo accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

9. Tutte le aree la cui cubatura è stata interamente utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

10. Il permesso di costruire residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n°153[55] (oggi imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 29/03/2004 n° 99[56]).

---

[55] L. 9 maggio 1975, n°153: Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità Europee per la riforma della agricoltura (G.U. 26-5-1975, n.137), art.12:
1. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.
2. Il requisito del reddito e quello inerente il tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni.
3.-4.-5.-6.
(Omissis)

[56] D.Lgs. 29/03/2004 n° 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura", art.1 (testo vigente):
[1] Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n°1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Nel caso delle società di persone e cooperative, ivi incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito di cui al primo periodo, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e al riconoscimento dei requisiti per i soci lavoratori. Nel caso di società di capitali, l'attività svolta dagli amministratori nella società, in presenza dei predetti requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi amministratori la qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'art.17 del citato regolamento (CE) n°1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.
[2] Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1. E' fatta salva la facoltà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie ai sensi del DPR
07/12/2001, n°476.
[3] Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:
a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
b) abrogato;
c) nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Articolo 95 – Norme generali per le costruzioni in zone agricole

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione degli imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 29/03/2004 n° 99,[57] e del personale che li coadiuva; che sono destinati a ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei "non imprenditori agricoli" che si assimilano, per le caratteristiche interne, agli edifici abitati urbani.

2. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente **RUEC**, salvo quanto diversamente stabilito nel presente Capo.

3. Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere isolate in modo da evitare lo addossamento delle murature a terrapieni e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere, in luogo asciutto. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno m. 1,00 sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Autorità comunale può comunque imporre nel **PdC** provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

4. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire evitando ogni ristagno. Cortili, aie e giardini annessi devono essere altresì provvisti di scolo delle acque meteoriche. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno m. 1,20.

5. Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

6. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica anche prodotta con generatore autonomo, ovvero proveniente da fonti alternative.

[3-bis] La qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere apportata da parte dell'amministratore ad una sola società.

[4] omissis.

[5] Le indennità e le somme percepite per l'attività svolta in società agricole di persone, cooperative, di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate come redditi da lavoro derivanti da attività agricole ai fini del presente articolo, e consentono l'iscrizione del soggetto interessato nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura.

[5-bis] L'imprenditore agricolo professionale persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura. Ai soci lavoratori di cooperative si applica l'articolo 1, comma 3, della legge 3 aprile 2001, n°142.

[5-ter] Le disposizioni relative all'imprenditore agricolo professionale si applicano anche ai soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 3, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione

dell'INPS. Entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine

stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti di cui ai predetti commi 1 e 3, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti. Le regioni e l'Agenzia delle entrate definiscono modalità di comunicazione delle informazioni relative al possesso dei requisiti relativi alla qualifica di IAP.

[5-quater] Qualunque riferimento nella legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale, come definito nel presente articolo.

[5-quinquies] L'art.12 della legge 09/05/1975, n°153, è abrogato.

[57] D. Lgs. 29/03/2004 n°99 - "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura". Si vedano anche gli appositi articoli delle **NTA** del **PUC**.

Articolo 96 – Locali di abitazione nelle case rurali

1. I locali di abitazione di nuova costruzione, ovvero oggetto di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, debbono avere un'altezza netta minima interna di mt. 3,00 per il piano terreno e di mt. 2,70 per i piani superiori.

2. Sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette o comunque di altro materiale idoneo. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto tale da non poter provvedere ad una accurata pulizia.

3. II pavimento del piano terra deve essere sopraelevato di almeno cm 30 sul piano di campagna, o su quello di cortile; per le località ricadenti nella zone a rischio idraulico l'**UTU** potrà prescrivere nel **PdC** un dislivello maggiore. Sotto detto pavimento si deve realizzare un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante; tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento.

4. I locali abitabili debbono avere la superficie minima di almeno mq 9; le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq 1,20; le pareti intonacate e imbiancate, i pavimenti con superficie dura e liscia.

5. L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

6. I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, con intonaco civile alle pareti ed al soffitto, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere. Devono essere, altresì, separati con murature di spessore almeno 25 cm dagli ambienti abitativi, senza alcuna comunicazione con questi ultimi.

Articolo 97 – Norme igieniche

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile, prelevata da conduttura o da pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o da cisterna igienicamente costruita e protetta.

2. Le cisterne sono permesse per uso potabile solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

3. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dalla ARPAC o laboratorio autorizzato; l'uso deve essere consentito dall'ASL competente per territorio.

4. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero, con pavimento non permeabile, con adeguata pendenza verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

5. Ogni alloggio deve essere provvisto di servizio igienico, con acqua corrente e lavabo, dotato di adeguati impianti igienico-sanitari; in alloggi di nuova costruzione i servizi igienici devono rispettare le norme indicate ai precedenti articoli.

6. Per lo scarico delle acque piovane nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti articoli. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

7. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

Articolo 98 – Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti, purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione.

2. Essi devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione, almeno 20,00 m. Altresì non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno m. 20,00, fatte salve le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

3. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

4. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche idonee al tipo di allevamento. Debbono avere un'altezza non minore a mt 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) e illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione devono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti. Debbono altresì avere una cubatura di almeno mc 30 per capo; gli ovili e i porcili di almeno mc 15 per capo.

5. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di mt. 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

6. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, devono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie e abbeveratoi debbono avere angoli lisci e arrotondati.

7. Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 20,00 dai fabbricati. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie, valgono le prescrizioni del R. D. n° 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonchè le norme dell'articolo 99.

Articolo 99 – Allevamenti zootecnici a carattere industriale

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

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

Articolo 100 – Concimaie, letamai, serre

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti, a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e devono distare non meno di mt. 30,00 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

3. I letamai, e gli annessi pozzetti per i liquidi, devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

4. L'Autorità comunale, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto e imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

5. L'Autorità comunale può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

6. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100,00 da qualunque abitazione e non meno di m. 50,00 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

7. L'installazione di serre è consentita alle condizioni del successivo apposito articolo 102.

Articolo 101 – Ispezioni igienico-sanitarie – Sanzioni

1. E' facoltà del Sindaco far eseguire ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente **RUEC**.

2. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile il Sindaco può ordinarne lo sgombero a norma della legislazione vigente.

3. Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Articolo 102 – Norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole

1. Ai sensi della Legge Regione Campania n° 8 del 24/03/1995 e successive[58], nonché del Regolamento regionale 6 dicembre 2013 n° 8[59], nel presente articolo vengono dettate le norme per la realizzazione di impianti serricoli, funzionali all'ampliamento delle potenzialità produttive del comparto agricoltura.

2. Sono considerati, ai fini del presente articolo, impianti serricoli, quelle strutture idonee a determinare, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto - frutto - floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità. Tali impianti costituiscono opere di miglioramento fondiario finalizzate all'elevazione dei redditi in agricoltura, alla salvaguardia dei livelli occupazionali, alla valorizzazione dell'impresa diretto - coltivatrice.

[58] L.R. 21 marzo 1996, n° 7; L.R. 22 novembre 2010, n° 13; L.R. 18 dicembre 2012, n° 33; L.R. 6 maggio 2013, n° 5.

[59] Regolamento di attuazione delle norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle Attività agricole (BURC n° 70 del 09/12/2013).

3.1. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra strettamente necessarie all'ancoraggio dei detti impianti.

3.2. Le chiusure laterali degli impianti serricoli, cosi come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentono, dall'esterno, la visione ed il controllo delle colture. Sono, comunque, vietate soluzioni compositive compatte suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento di destinazione d'uso, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.

3.3. Gli impianti serricoli devono essere provvisti di opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti. La relativa realizzazione va effettuata nel rispetto della normativa di sicurezza dei luoghi di lavoro, della normativa antincendi, e delle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

4. Gli impianti di cui al precedente comma 2 possono realizzarsi, esclusivamente, nelle parti di territorio individuate come **ZTO** "E". E' altresì possibile la realizzazione di impianti serricoli, anche in aree non ricadenti nelle **ZTO** "E" alle seguenti e concorrenti condizioni:

- che le stesse risultino, da almeno un decennio e documentalmente, destinate, ininterrottamente, ad attività agricola da parte dei soggetti di cui al successivo comma 6;
- che le stesse si trovino al di fuori del centro abitato e del centro edificato delimitato ai sensi della Legge Regione Campania n° 17/1982 (art. 17 della legge 06/08/1967, n° 765, e art. 18 della legge 22/10/1971, n°865).

4.1. E' inoltre possibile la realizzazione di impianti serricoli anche in aree gravate da vincoli decaduti, per il decorso del termine quinquennale e non reiterato, previsto dall'art. 38 della **LURC**, purchè ricorrono unitariamente le condizioni oggettive ed i requisiti soggettivi appena riportati.

4.2. Non è consentita, comunque, la realizzazione di impianti serricoli in aree destinate dal **PUC** ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè ad altre opere pubbliche.

4.3. La realizzazione di impianti serricoli nelle aree soggette a vincoli (diretti o indiretti) imposti da leggi statali e regionali o da prescrizioni degli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, della sicurezza del traffico e subordinata alla previa autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo e del Consorzio di Bonifica territorialmente competente per quanto concerne gli aspetti idraulici anche in assenza di specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici.

5.1. E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un'altezza superiore a mt. 6 ed una superficie superiore al 90% di quella aziendale. La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 3 dai fondi finitimi, a mt. 5 della viabilità pubblica, a mt. 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. La distanza dalla viabilità pubblica è ridotta a mt. 3 ove trattasi di strade di interesse meramente locale. Per i fondi finitimi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze indicate nella precedente frase.

5.2. Per allocare servizi, impianti e attrezzature, sono realizzabili, entro il limite del quindici per cento della superficie dell'impianto serricolo, avanserre con materiali di copertura trasparenti od opachi e con tecniche che, in caso di dismissione dell'attività agricola, consentono il semplice smontaggio senza ricorrere ad operazioni di demolizione.

6. Gli impianti di cui al presente articolo possono essere realizzati da imprenditori agricoli, singoli od associati, purchè conducano fondi agricoli in base ad un titolo legittimo. Possono altresì realizzare impianti serricoli le società e le cooperative che abbiano beneficiato, ovvero si trovino nelle condizioni per beneficiare, di agevolazioni previste dalla legislazione a favore della imprenditoria giovanile, nonchè da norme comunitarie, statali e regionali.

7. La realizzazione degli impianti serricoli di cui al presente articolo è subordinata alla **SCIA.** Ove la realizzazione degli impianti serricoli impegni aree gravate dai vincoli di cui al precedente comma 4.3, la realizzazione degli stessi impianti è subordinata al rilascio della autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

8. Non è subordinata a **SCIA** la realizzazione di coperture stagionali non aventi le caratteristiche di quelle di cui ai commi 2, 3.1, 3.2 e 3.3 del presente articolo, destinati a proteggere le colture. Resta, comunque, ferma la necessità del requisito soggettivo di cui al precedente comma 6 e le condizioni oggettive di cui al comma 4.

9. La **SCIA** di cui al comma 7 va corredata, oltre che dalla documentazione prevista dal successivo articolo 19, anche da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che preveda il mantenimento della destinazione dell'impianto a servizio della attività agricola.

10. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 19/2001, chiunque intraprenda la realizzazione di impianti serricoli, senza la **SCIA** di cui al precedente comma 7, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma non inferiore a € 2.582,28 e non superiore ad € 15.493,71. La sanzione è irrogata e introitata dal Comune con le modalità previste dalla Legge Regionale 10/01/1983, n°13[60]. L'inadempiente dovrà provvedere alla sistemazione ed al ripristino del terreno interessato dagli impianti abusivi e, ove a ciò non ottemperi, provvederà il Comune addossando le spese al trasgressore.

11. Per le finalità di monitoraggio delle sostanze chimiche e dei presidi sanitari impiegati nel ciclo produttivo, i proprietari di serre, definite ai sensi del presente articolo, sono obbligati annualmente a denunciare al Sindaco le quantità e la tipologia dei prodotti impiegati.

Articolo 103 – Piano Assetto Idrogeologico

1. I contenuti, gli elaborati e le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale sono integralmente recepite nel presente Regolamento Edilizio e ne formano parte integrante.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

Articolo 104 – Particolari norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici[61]

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un PdC ai sensi dell'articolo 3. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che

[60] L. R. n° 13 del 10/01/1983 "Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative e pecuniarie di competenza della Regione o di Enti da essa delegati o subdelegati". (BURC n°8 del 26/01/1983)

[61] Art. 135-bis del TU Edilizia, introdotto dall'art.6-ter, comma 2, legge 164/2014.

richiedano il rilascio di un PdC ai sensi dell'articolo 3. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'art. 1, comma 2, lett.b), del regolamento di cui al D.M. Sviluppo economico 22 gennaio 2008, n° 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

Articolo 105 – Norme per la sicurezza degli impianti

1. Il Decreto 22 gennaio 2008, n° 37, dispone le norme specifiche per la realizzazione e la sicurezza dei seguenti impianti posti a servizio degli edifici di qualsivoglia destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze:

a) gli impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore; impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonchè gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
b) gli 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) gli impianti idrosanitari in genere, dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
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) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
g) gli impianti di protezione antincendi.

2. Sono abilitati all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento ed alla manutenzione di detti impianti, tutti i soggetti di cui all'art. 3 del citato Decreto n° 37/2008, aventi i requisiti tecnico-professionali di cui all'art. 4 del decreto citato, alla quale per brevità si rimanda.

Articolo 106 – Progettazione e collaudo degli impianti

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), è redatto un progetto. Fatta salva l'osservanza delle normative più rigorose in materia di progettazione, il progetto è redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta mentre, negli altri casi, il progetto, come specificato al successivo articolo 107, comma 2, è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

2. Il progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi:

a) impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettera a), per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq;
b) impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;
c) impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione

superiore a 1.000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 mq;

d) impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonchè per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc;
e) impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettera b), relativi agli impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;
f) impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettera c), dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonchè impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigorie/ora;
g) impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettera e), relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;
h) impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettera g), se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pario superiore a quattro (4) o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a dieci(10).

3. I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte. I progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte.

4. I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonchè 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 e posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente.

5. 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.

6. Il progetto, di cui al comma 2, è depositato presso l'**UTU** nei termini:
- per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 105, comma 1, lettere a), b), c), d), e), g) ed h), relativi ad edifici per i quali e già stata assentita la Segnalazione Certificata 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 l'**UTU**, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dei precedenti commi, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti;
- per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a **PdC** ovvero a **SCIA**, il soggetto titolare del **PdC** o il soggetto che ha presentato la **SCIA** deposita il progetto degli impianti da realizzare presso l'**UTU** contestualmente al progetto edilizio.

7. L'**UTU** 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'art. 14 della legge 24/11/1981 n° 689, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli artt. 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31/03/1998 n° 112.

8. **Ubicazione contatori.** La fornitura di acqua potabile, energia elettrica, gas, acqua calda e vapore per l'alimentazione dalla rete pubblica di impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, ecc…) dovrà avvenire attraverso l'ubicazione di appositi contatori, per la misurazione dei consumi effettuati dai privati, posti lungo il muro di cinta che separa le proprietà private da quelle pubbliche (strade, piazze, ecc…). I detti contatori dovranno essere allocati in apposite nicchie e cassette, realizzate a cure e spese dei privati, ricavati sia in appositi incavi del muro e sia posti nella recinzione metallica dei detti muri. Ai fini delle misurazioni effettuate dalle Società gestenti le forniture, nonché per le operazioni di manutenzione, sostituzione e riparazione, i contatori dovranno essere accessibili dall'esterno attraverso l'apertura di apposita porta, dotata di serratura apribile con chiave universale.

Indipendentemente dalla potenza della fornitura effettuata, alle pratiche edilizie concernenti nuove costruzioni o ristrutturazioni rilevanti e comunque ogni qual volta l'intervento edilizio riguardi gli impianti e le relative forniture da reti esterne, dovrà essere allegata apposita pianta dello schema della fornitura, dotata di apposita legenda, con l'ubicazione del contatore esterno lungo il muro di cinta, la linea principale di fornitura alle unità immobiliare ed almeno l'ubicazione del contatore generale interno alla singola unità immobiliare. Sarà, inoltre, necessaria la produzione di particolare grafico della recinzione esterna con l'ubicazione delle cassette dei contatori per le forniture previste. Il tutto anche in ottemperanza delle disposizioni previste nel DPR n. 380/2001, che prevede necessariamente la presenza delle opere di urbanizzazione primaria (tra le quali vi sono anche la presenza delle opere a rete riguardanti la fornitura di acqua, energia elettrica, gas, ecc…) entro il termine di ultimazione delle opere edili autorizzate con Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A., ecc…

Articolo 107 – Dichiarazione di conformità

1. 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 108.
Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I del DM 37/2008, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonchè il progetto di cui all'articolo 106.

2. 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 eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

3. 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. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 106, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

4. La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'art. 3, comma 3, del DM 37/2008, secondo il modello di cui all'allegato II del citato decreto.

5. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo non sia stata prodotta o non sia più reperibile, fatte salve le sanzioni previste dal DM 37/2008, tale atto è sostituito (per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008) da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le

specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 106, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Articolo 108 – Realizzazione ed installazione impianti

1. Le imprese realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte.

2. Con riferimento alle attività produttive, si applicano le norme generali di sicurezza di cui all'art.1 del DPCM 31/03/1989 e le relative modificazioni.

3. Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13/03/1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

Articolo 109 – Classificazione delle acque – Modalità di scarico

1. In base ai contenuti della legislazione vigente, le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie.

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

2. Per il deflusso delle acque meteoriche, fermo quanto disposto dal precedente articolo 65, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

3. Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma opportunamente dimensionata capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione munite di esalatori di diametro opportuno, prolungate oltre la linea di colmo della copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

4. Le acque luride devono essere convogliate in una fossa biologica, dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione, nonchè alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione ad una distanza non inferiore a m 5,00 dalle murature perimetrali.

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

6. Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

7. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione a cura e spese dei titolari dei Titoli Abilitativi Edilizi di

appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

8. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

9. Il tratto terminale degli scarichi, nel caso siano fronteggianti spazi pubblici, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per l'altezza non inferiore a mt. 2.00.

Articolo 110 – Fosse di depurazione biologica

1. Indipendentemente dalla possibilità di potersi raccordare, o meno, alla fognatura comunale, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio.

2. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche. La costruzione o la modifica di detta fossa deve essere preventivamente autorizzata dalla Autorità comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, di dimensionamento e lo smaltimento finale. L'Autorità comunale stessa ha facoltà di controllare, in corso d'opera, ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di non assentire la Segnalazione Certificata di Agibilità quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

3. Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno mt 1,00 dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno 10 mt dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

4. Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacita di almeno mc. 2,00 (con aggiunta di 0,1 mc. per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo), la fossa aerobica deve avere la capacita di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc 3,00 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

5. Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro ed altezza adeguati. Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se brevettate.

6. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

• una superficie non inferiore a mq 0,60;

• un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito di terriccio.

Articolo 111 – Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

1. Non è consentita la costruzione di edifici produttivi quando nei progetti non sia prevista la completa ed efficace depurazione delle acque di scarico, insalubri o inquinate prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

2. Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

3. la Segnalazione Certificata di Agibilità non sarà assentita se l'accertamento sulla efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

4. L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà fatto a cura della ASL competente per il territorio, la quale, in caso di esito negativo, promuoverà la dichiarazione di inagibilità dell'edificio.

5. Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, ci si potrà avvalere della consulenza della ARPAC ovvero di laboratori ufficialmente riconosciuti ed abilitati.

Articolo 112 – Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di Piani Urbanistici Attuativi

1. Nella redazione di **PUA**, nel caso in cui la zona di intervento non sia servita da fognatura comunale, i **PUA** stessi devono prevedere lo sviluppo della rete per la zona di intervento secondo le prescrizioni del Comune nonchè le reti di allacciamento alla condotta pubblica.

Articolo 113 – Rifornimento idrico

1. Fatto salvo tutto quanto riportato al precedente articolo 65, qualunque costruzione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

2. In tale ultimo caso la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dagli organismi competenti, che devono anche consentirne l'uso. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua, in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti secondo le disposizioni legislative vigenti.

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

Articolo 114 – Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa

A) Rifiuti solidi

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, qualora prevedano la presenza di almeno tre unità immobiliari, devono essere previsti **obbligatoriamente** appositi locali al piano terreno o interrato, direttamente accessibili dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, anche in deroga al divieto di incremento volumetrico, alle distanze minime dal confine ed ancora in deroga alle distanze minime dai fabbricati limitrofi, purchè non confliggano con le norme del Codice della Strada. I locali di che trattasi, destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, dovranno rispettare le seguenti norme:

- accessibilità diretta dalla pubblica strada;
- dimensioni interne massime pari a mq. 6,00, incrementabili di ulteriori mq. 2,00 per ogni unità immobiliare ulteriore a partire dalla quarta;
- altezza interna non superiore a m. 2,60 ed al colmo non superiore a m. 3,00;
- idonea aerazione del locale, anche di tipo forzata;
- dotazione del locale/locali di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognaria, ecc…), onde poter consentire le necessarie operazioni di pulizia e sanificazione dei locali e dei contenitori per i rifiuti solidi urbani, ivi presenti.

2. 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.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di ristrutturazione dell'intero immobile.

B) Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliari, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

2. Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Applicazione: Obbligatorio per edifici nuovi e per gli interventi di ristrutturazione dell'intero immobile.

Articolo 115 – Condotti da fumo – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

1. I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno 1,00 mt (un metro), salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata dall'Autorità comunale per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini;
- la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di mt 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

2. E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

3. Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

4. Ogni apparecchio di combustione, gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

5. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3cm.

6. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

7. Tutti i locali destinati a servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

8. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Articolo 116 – Impianti per le lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (si veda ad esempio: artt. 21 e 217 del R.D. 27/07/1934 n°1265 T.U. delle leggi sanitarie; D.M. 05/09/1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri; Direttiva "Seveso III" 2012/18/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 luglio 2012 sul controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto in ZTO specifiche in cui tale attività sono consentite, comunque a vocazione industriale, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali e produttive "D", possono permanere per non più di 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del presente **RUEC**, a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'ASL e dell'ARPAC.
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti o attrezzature nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle specifiche individuate.
4. Gli impianti esistenti e le attrezzature esistenti per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ASL e dall'ARPAC, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Articolo 117 – Prevenzione incendi

1. La prevenzione incendi, intesa a ridurre le probabilità dell'insorgenza d'incendi ed a limitarne le conseguenze, consiste nell'adozione di misure tecniche nel progettare e realizzare manufatti edilizi che, per caratteristiche dei materiali e dei sistemi strutturali e distributivi, oltre che per dotazione di impianti, assicurino in caso d'incendio:
- l'integrità delle strutture portanti per un certo periodo, che consenta l'attivazione dei soccorsi;
- la limitazione del propagarsi del fuoco e dei fumi;
- la rapida evacuazione delle persone e la sollecita attivazione dei soccorsi.

2. L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonchè l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.

3. Gli edifici abitativi o produttivi (siano essi di nuova costruzione, che per interventi sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi la massima sicurezza in tema di prevenzione (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, ecc.) e di repressione (sistemi segnalazione e di spegnimento).

4. Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi, da parte del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Caserta, si distinguono nelle categorie "A", "B" e "C", come individuate nell'Allegato I del DPR 01/08/2011, n° 151, in relazione alla dimensione dell'impresa, al settore di attività, all'esistenza di specifiche regole tecniche, alle esigenze di tutela della pubblica incolumità.

5. Al citato DPR 151/2011 si rimanda per procedure e modalità di: valutazione dei progetti, controlli di prevenzione incendi, attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, obblighi connessi con l'esercizio dell'attività, deroghe, nulla-osta di fattibilità, verifiche in corso d'opera.

6. Per le opere edilizie non sottoposte al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista; al collaudatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti compete la verifica.

Articolo 118 – Centrali termiche – Locali per forni e per apparecchiature tecnologiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

2. Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

3. Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

4. Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraversi un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti, in conformità a quanto già disposto nel precedente articolo 115.

5. Fatte salve ulteriori normative specifiche, disciplinanti i casi di specie, le cantine, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i locali macchine degli ascensori e montacarichi, nonchè gli altri eventuali vani di impianti tecnologici e/o depositi di materiale vario, devono essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

Articolo 119 – Rinvio a leggi particolari

1. Sono soggetti a specifiche norme antincendio, normative e prescrizioni tecniche, che qui si intendono richiamate, degli Enti preposti, cui si rimanda, i seguenti edifici, o parti di edifici (elenco esemplificativo e non esaustivo):

- ascensori e montacarichi con relativi vani corsa;
- impianti elettrici e termici;
- impianti e depositi di G.P.L. (bombole, bomboloni e simili);
- autorimesse, anche ad uso privato e con numero di autoveicoli inferiore a nove;
- depositi in genere di materiali infiammabili;
- depositi e fabbriche trattanti materiale esplosivo, incluso quelle di fuochi artificiali;
- edifici e/o locali destinati ad uffici;
- edifici per civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 mt;
- costruzioni industriali;
- edifici speciali come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Articolo 120 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti

1. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato, nel titolo abilitativo edilizio ed in coerenza con il piano del colore, ove esistente.

Articolo 121 – Tende aggettanti nello spazio pubblico

1. L'Amministrazione può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

2. Di regola, le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

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

4. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia, che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali, in cui una minore distanza, a giudizio del Comune, non nuoccia al decoro della località, o al libero transito.

5. Ove nulla osti nei rapporti della luce e dell'aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione ed avere meccanismi per l'innalzamento e per l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Comune.

6. 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.

7. L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, o quando vengano a nuocere al libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

8. Le norme del presente articolo valgono anche per tende e tendoni che le attività commerciali desiderano porre in sito a copertura degli spazi privati di proprietà ovvero pubblici loro concessi.

Articolo 122 – Mostre, vetrine e insegne in genere

1. L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale a **SCIA.**

2. Gli interessati devono fare domanda utilizzando l'apposita modulistica nazionale, così come recepita dalla Regione Campania, al fine della presentazione della S.C.I.A., presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonchè di ogni particolare costruttivo.

3. Deve inoltre essere dimostrato attraverso schizzi prospettici, fotomontaggi, immagini computerizzate, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico. Tali mostre vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulla quale vengono installati. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

4. L'Autorità comunale potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze e luoghi di particolare interesse pubblico. Potrà rifiutare l'autorizzazione quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura, o si riscontri che esse turbino il diritto di veduta dei vicini.

5. In ogni caso, le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 20. Sono consentite dimensioni maggiori, purché dall'aggetto dal filo esterno dell'edificio sia lasciato uno spazio libero pedonale sul marciapiede di almeno 1,50 mt. Spazi liberi minori sono consentiti solo se il Comando Polizia Municipale attesti che le dimensione proposte non creano problemi alla circolazione pedonale e veicolare; in ogni caso le sporgenze devono essere tali da non creare pericoli di infortuni. Inoltre esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione.

6. E' consentito di apporre insegne a bandiera, di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50, comunque non superiore a mt 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

7. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, l'Amministrazione può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

8. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato, o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

9. A norma della legislazione vigente, sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari, e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonchè le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Sono, comunque, vietati cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze, o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

10. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri. Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

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

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

13. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia (Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi). Sono comunque vietati in corrispondenza di curve.

14. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente concedente. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

14. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente, come meglio riportato al successivo articolo 140.

Articolo 123 – Parapetti

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati, nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di m. 1,05 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di m. 0,10.

2. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Articolo 124 – Aspetto e manutenzione degli edifici - Coperture

1. Qualsiasi costruzione, pubblica o privata, e le eventuali aree a servizio della stessa, devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

2. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

3. Le coperture, i loro eventuali aggetti ed 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.

4. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognanti. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride.

5. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

6. Lungo le pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici, degli acquai delle cucine, canne di ventilazione o canalizzazione in genere, fatti salvi i canali pluviali, laddove non siano possibili altre soluzioni non eccessivamente gravose. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00.

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

8. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco, sentito l'**UTU**, può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, trascorso il quale far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Articolo 125 – Antenne televisive

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

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

Articolo 126 – Elementi aggettanti

1. Nessun aggetto maggiore di cm. 10 può essere ammesso al di sotto della quota di mt. 3,50, relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio: porte, gelosie e persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, tali aggetti, per la parte che sovrasta il marciapiede, possono essere previsti ad una altezza inferiore, ma mai minore di mt. 2,50.

2. Se, per ragioni di sicurezza, sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati dal filo del fabbricato, così da non presentare alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro.

3. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva di marciapiedi) inferiore ai mt. 8,00, se edificate su entrambi i lati, ed ai mt. 6,00, se la edificazione è consentita su un solo lato. La realizzazione di tali aggetti è possibile solo a quote pari o superiori a mt. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede ovvero nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima deve essere portata a mt. 4,50.

4. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

5. Gli aggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico oltre mt. 1,20, e devono comunque essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

6. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a mt 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Capo VI Elementi costruttivi

Articolo 127 – Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i soggetti diversamente abili, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico/edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedite capacità motorie nell'utilizzo degli spazi urbani, delle attrezzature, ovvero delle strutture edilizie.

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

3. Gli interventi (eseguibili mediante titolo abilitativo edilizio **PdC – SCIA** – ovvero previa **CILA**) per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonchè per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), sono subordinati ad una effettiva verifica tecnica per appurare che il progetto sia stato elaborato nel rispetto delle norme di cui agli articoli che seguono. L'accoglimento della "Segnalazione Certificata di Agibilità", nonchè della licenza di esercizio, ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

4. Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura.

Categoria A - Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione, di impianti, di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo, sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario), ecc.;

Categoria B - Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private non rientranti nella precedente Categoria A. All'interno degli edifici, ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature accessibili anche dai soggetti su sedia a rotelle deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, di cui al DPR 24 luglio 1996, n° 503, e s.m.i.

5. In ogni caso, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n°118, e successive modificazioni, agli artt. da 77 a 82 del **TU Edilizia**, al D.P.R. 24 luglio 1996, n° 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n° 236.

Articolo 128 – Percorsi pedonali

Categoria A:

1. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50.

2. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti e di cm 2,5; non deve, comunque, superare i 15 cm.

3. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporsi piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di mt 0,90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

a) un ripiano orizzontale di lunghezza minima di mt 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
b) un cordolo sopraelevato di 10 cm. da entrambi i lati del percorso pedonale;
c) un corrimano posto ad un'altezza di mt. 0,80 e prolungato per mt. 0,50 nelle zone di piano lungo un lato del percorso pedonale.

4. La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto. I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Tale materiale deve, pertanto, presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore alla percussione diverse da quelle della pavimentazione.

5. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini ecc.), queste non devono presentare dislivelli, e devono essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti, ovvero per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia non deve essere superiore a cm. 1,5.

6. L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe, o con rampe abbinate a scale, descritte al successivo articolo 129. Esse vanno opportunamente protette.

Categoria B:

7. Valgono le precedenti prescrizioni, a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di mt 1,20.

Articolo 129 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni

Categorie A e B:

1. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedite capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio riservato, opportunamente segnalata, in aderenza ad un percorso pedonale avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi. Detta zona non deve distare di norma più di mt 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura; deve altresì essere prevista con almeno n° 1 posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di n° 2 (due).

2. Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere complanari, ovvero su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (comunque non superiore a cm 15) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce con inclinazione massima del 30%.

3. Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad un'autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di mt 3,00, suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza pari a mt 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di mt 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalido nelle fasi di trasferimento.

4. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalido e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Articolo 130 – Scale e rampe, ringhiere e parapetti

Categoria A:

1.1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

1.2. Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

1.3. Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con pedata non inferiore a 30 cm, ed alzata non superiore a 16 cm. La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

1.4. Salvo diverse indicazioni di norme vigenti per la specificità dell'edificio, la larghezza della rampa di scala deve essere non inferiore a mt 1,20.

2.1. La larghezza minima di una rampa deve essere di mt 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Ogni mt 10 di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di mt 1,50. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale

antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua. E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte, se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di mt 1,50 ciascuno. Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati ad altezza di mt 0,90, prolungato in piano per cm 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70.

2.2. Qualora la rampa non sia definita da parete verticale, deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

3. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a mt. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di mt. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro. Nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a mt. 3,00, occorre predisporre un corrimano centrale.

Categoria B:

4. Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la Categoria A, ad eccezione di:

- nel caso di restauri e ristrutturazioni, la larghezza della rampa di scala può essere non inferiore a mt. 1,00;
- la larghezza della rampa può avere dimensione minima di mt 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a mt. 1,40.

Articolo 131 – Ascensori

Categoria A:

1. In tutti gli edifici con più di due piani fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di mt. 1,50 di lunghezza e mt. 1,30 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a mt. 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina di almeno mt. 2,00;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o, in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto, oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

2. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.) in caso di ostruzione del vano porta. Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

3. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di mt. 1,20 dal pavimento. All'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di mt. 1,20 dal pavimento.

4. Qualora siano previsti i posti-macchina riservati ai piani interrati, almeno uno degli ascensori con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello, nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B:

5. Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari, ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

a) cabina con dimensioni interne minime di mt. 0,90 x mt. 1,30 con apertura sul lato più corto;
b) porte a battenti o a scorrimento laterale aventi larghezza minima di mt. 0,80;
c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;

d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di mt. 1,40;
e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

6. Per entrambe le ***Categorie A e B*** è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino. Inoltre e opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (ascensore di tipo "panoramico", porte non totalmente cieche, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = mt. 0,45 da terra).

Articolo 132 – Corridoi e passaggi

Categoria A:

1. Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione senza asimmetrie. Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di mt 1,50. I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucciolevole; deve essere, pertanto, realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B:

2. Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della Categoria A, ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di mt. 1,10.

Articolo 133 – Porte

Categoria A:

1. Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche. Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di mt. 0,85 con dimensione media ottimale di mt. 0,90. Nel caso di porte a due o più battenti deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di mt. 0,85, realizzato con un unico battente o con due battenti a manovra unica. In caso di porte successive, deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno mt. 1,50, oltre quello eventualmente interessato dalle ante di apertura.

2. I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di m. 0,40 dal pavimento. Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

3. L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

4. Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di mt. 0,90. Nel caso di adozione nelle porte a ventola di barre o corrimani di apertura orizzontali e verticali questi devono essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.), le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B:

5. Per questa categoria, la porta di accesso delle singole unità immobiliari, ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere non inferiore a mt. 1,10, e deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di mt. 0,80. Per quanto possibile, occorre tener conto delle prescrizioni relative alla Categoria A.

Articolo 134 – Pavimenti

1. I pavimenti devono essere antisdrucciolevoli. Devono essere realizzati con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti. Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali, ad esempio, quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc. Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea, al fine di evitare possibili ostacoli al moto dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

2. Deve essere assicurata nel tempo la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

Articolo 135 – Locali igienici per disabili

Categoria A:

1. Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie, i locali igienici devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati.

2. Alcuni, comunque non meno di n° 1 (uno) locale igienico, deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe. Per edifici di notevoli dimensioni, tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m. 50.

3. La porta di accesso deve avere una luce netta minima di m. 0,85 e deve essere sempre apribile verso l'esterno. Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di mt. 1,80 x mt. 1,80.

4. II locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione.

5. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro una distanza tale da consentire a chi usa il water un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parte laterale (destra di chi entra). Pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di m. 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m. 0,40 dalla parete laterale destra. La distanza tra il bordo anteriore della tazza e la parete posteriore deve essere di almeno m. 0,80. L'altezza del piano superiore della stessa deve essere di m. 0,50 dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

6. Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza lateralmente all'accesso. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di m. 0,80 dal pavimento, del tipo a mensola, in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle. Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia, in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

7. Lo specchio deve essere fissato alla parete superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra m. 0,90 e m. 1,70 di altezza dal pavimento.

8. Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di m 0,80 dal pavimento e ad una distanza di cm 5 dalla parete. Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di m. 0,80 fissato nella faccia interna della porta in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

9. E' necessario, inoltre, prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto, opportunamente controventati alle pareti. Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per

chi entra) della tazza wc, ad una distanza dell'asse wc di cm 40 e dalla parete posteriore di cm 15, in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra. Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza Wc ad una distanza di cm 30 dal bordo anteriore della tazza e di cm 15 dalla parete laterale destra, in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

10. I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

11. Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone posto in prossimità della tazza, con suoneria ubicata in luogo appropriato, al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B:

12. In tutte le unità immobiliari residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale mt. 1,80 x mt. 1,80;
- porte di accesso con luce netta minima pari a mt. 0,80.

Articolo 136 – Locali di ufficio accessibili al pubblico

1. Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie. Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente, o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe ovvero mediante ascensore. I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) - Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa. In tale ambiente possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili. In tali uffici la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo deve essere almeno m. 1,50 e lateralmente di almeno m 1,20, al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B) - Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita un'attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali uffici deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa con posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) - Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m. 0,70 ed avere lunghezza minima di mt. 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di m. 1,20 dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete. Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano di m. 0,90. Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete deve avere un'altezza minima pari a m. 0,80 dal pavimento. Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete deve avere un'altezza minima pari a m. 0,80 dal pavimento. Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra m. 1,10 e m. 1,80 di altezza dal pavimento.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 137 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, i Responsabili dei Settori comunali competenti in materia di vigilanza sulla trasformazione del territorio e sugli abusi edilizi[62] esercitano un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordinano, o ne chiedono a chi di competenza, la sospensione, qualora riconoscano che non vengono rispettate le norme del **RUEC**, le **NTA** del **PUC** e dei **PUA** vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel **PdC**, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

2. Il **PdC**, il relativo progetto approvato, il progetto strutturale con l'Autorizzazione sismica, e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Articolo 138 - Responsabilità

1. Il proprietario dell'immobile, il titolare del titolo abilitativo edilizio, il progettista, il direttore dei lavori ed il titolare dell'impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di Legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel titolo abilitativo edilizio stesso.

2. In particolare, durante l'esecuzione dei lavori, sotto la loro piena esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

3. L'**UTU** (nella persona del Responsabile del Settore) può direttamente controllare, ovvero far controllare da funzionari e da agenti di p.g., l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, ovvero informando, in caso di violazione, gli organi competenti a perseguire le infrazioni riscontrate ed a disporre i rimedi più opportuni.

Articolo 139 - Inadempienze delle disposizioni regolamentari

1. La contravvenzione alle norme del presente **RUEC**, alle prescrizioni del **PUC** e dei **PUA** vigenti, alle modalità esecutive fissate nel **PdC** e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti, come meglio riportato all'articolo del presente R.U.E.C. relativo alle sanzioni.

2. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora l'inosservanza ricada nelle ipotesi di cui all'art. 27 del **TU Edilizia**, il Responsabile del Settore Politiche del Territorio informa immediatamente la Regione Campania e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato art. 27.

Articolo 140 – Sanzioni

1. Per le violazioni in materia urbanistica ed edilizia, concernenti i disposti del presente **RUEC**, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dalla Legge n° 1150/1942 (testo vigente), dalla **LURC**, dal **D.Lgs. 42/04**, dal **TUEdilizia**.

2. Per quanto non altrimenti disposto, visto che il Ministero dell'Interno, Dipartimento degli affari interni e territoriali, Direzione centrale delle autonomie, con risoluzione n° 15900 in data 14

[62] Al momento: il Settore Politiche del Territorio, la Polizia Municipale, Settore Politiche Ambientali.

marzo 2003, in materia di regolamenti comunali e provinciali e sanzioni amministrative, ha espresso l'avviso che i regolamenti comunali e provinciali ben possono integrare la previsione dell'art. 7-bis del T.U. n° 267/2000 inserito dall'art. 16 della legge 16 gennaio 2003, n° 3, vengono fissati, in concreto, i seguenti specifici limiti edittali per le violazioni delle singole norme regolamentari del presente **RUEC**:
- minimo 25 euro e massimo 500 euro.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

Articolo 141 – Adeguamento degli edifici non regolamentari

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente **RUEC** sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

2. Entro 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente **RUEC** gli interessati debbono provvedere:
- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne siano prive.

3. Entro 3 (tre) anni dall'entrata in vigore del presente **RUEC** debbono essere eliminati:
- gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della Legge n° 166/1975;[63]
- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

4. Entro 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente **RUEC** debbono essere adeguati gli edifici ed i macchinari in uso al Piano Comunale di Zonizzazione acustica, parte integrante del PUC, ed al Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose, di cui al precedente articolo 49.

5. In casi di inadempienza l'Autorità comunale interviene secondo le leggi in vigore, fatto salvo l'applicazione delle sanzioni di cui al precedente articolo 140.

Articolo 142 – Disposizioni transitorie

1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente **RUEC** sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

2. Non sarà concessa alcuna proroga, nè variante, ai Titoli Abilitativi Edilizi autorizzati e/o rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente **RUEC** che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità, a meno che detti Titoli Abilitativi Edilizi (e le varianti richieste) non rispondano alle norme del **RUEC** medesimo.

---

[63] Legge 27/05/1975, n°166, "Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia - Art.18:
E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

3. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i termini consentiti dalle leggi vigenti.

Articolo 143 – Entrata in vigore del RUEC e successive modifiche

1. Ai sensi dell'art.11 del **Regolamento n° 5/2011**, il presente **RUEC** è approvato dal Consiglio Comunale, ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. E' depositato per 15 (quindici) giorni presso la sede del Comune e né è data notizia sul sito web del Comune.

2. Le varianti e gli aggiornamenti al **RUEC** sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al citato art. 11.

3. Il **RUEC** deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.

Articolo 144 – Norme abrogate

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente **RUEC**.

ALLEGATO A - INTERVENTI URBANISTICI INDIRETTI

Definizione dei Piani Urbanistici Attuativi

1 – All'art. 26 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i Piani Urbanistici Attuativi sono definiti strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PUC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:

a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge n.1150/42;

b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/62;

c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge n.865/71;

d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 dellalegge n.457/78;

e) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n.1150/42;

Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia diuno o più dei suddetti piani o programmi .

2 – Non sono considerati varianti sostanziali dello strumento urbanistico generale

a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;

b) variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;

c) modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna dellediverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);

d) incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;

e) variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni distandard e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovra ordinaria.

3 – I Piani Urbanistici Attuativi sono di iniziativa pubblica in quanto promossi dalla Pubblica Amministrazione. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono strumento urbanistico attuativo equiparato ai Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica. Il PUC disciplina quandoè obbligatorio un PUA di iniziativa pubblica e quando di iniziativa privata, la possibilità del pubblico di sostituirsi al privato e viceversa.

Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

1 – Gli elaborati tecnici minimi dei Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata aisensi delle Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di

pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa di cui al BURC 33/2007 sono iseguenti:

a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;

b) stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;

c) documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari di edifici ai quali è attribuita dal Regolamento Urbanistico una specifica categoria d'intervento;

d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Urbanistico Attuativo e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;

e) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

f) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;

g) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

h) planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:

- la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le

caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
- rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
- rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;

- spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
- impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
- dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata,quali:
  - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acquemeteoriche;
  - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
  - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteoclimatiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
  - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
  - elementi di protezione da rischi particolari;
  - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
  - sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
- localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
- categoria di intervento sugli edifici esistenti;

a) profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a1:500;
b) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi delprogetto e cioè:

- superficie catastale di ogni proprietà;
- superficie d'intervento;
- superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
- superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
- abitanti teorici insediabili;
- superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;

a) Assonometria in scala adeguata
b) Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:

- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
- destinazioni d'uso;
- modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validitàdello

strumento urbanistico;

- grado di cogenza degli elementi graficizzati specificando quali variazioni costituiscono variante allo strumento urbanistico;
- modalità di arredo degli spazi pubblici;
- le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:
- le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
- le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
- le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili.

Procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica

1 - Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento attutivo per il Governo del Territorio n. 5/2011 L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUCe con i piani di settore comunali.
2 - Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
3 - Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fasedi pubblicazione è stabilità in trenta giorni.
4 - La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del terminedi cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.
5 - Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazionecomunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per

eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.**6 -** Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune edentra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
7 - Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.
8 - L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della L.R. n.19/2001 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali – Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).
9. Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della L.R. n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo

39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territorialeregionale.

Specificazione per l'Approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativaprivata

1 – La domanda di approvazione del progetto di piano urbanistico attuativo, indirizzata al Sindaco tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, deve essere presentata al Protocollo Generale dell'Ente e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale: la competenza a redigere piani attuativi è limitata aisoli ingegneri e architetti.
2 – La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici, nonché i pareri, nulla osta o gli atti di assenso se richiesti.
3 – I proprietari di immobili da includersi nei PUA, qualora non rappresentino almeno la maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, non possono presentare propostedi piani singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto. Allo stesso tempo i detentori di una quantità

corrispondente alla maggioranzaassoluta delle quote edificatorie complessive possono procedere all'attuazione del PUA in caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.

4 - Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentano a proprie spese il PUA. L'atto di convenzione relativo si ritenne automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute.

5 – I proprietari non partecipanti potranno successivamente attuare le previsioni del PUA entroi termini di validità dello stesso, nell'ambito dei lotti a loro destinati, sempre al netto delle areeda cedere acquisite dal comune.

Convenzioni

1 – Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, agli elaborati di cui all'articolo precedente, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/99.

2 – La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazionesecondaria nella misura richiesta dal vigente PUC; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anzichè la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonchè di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anzichè la realizzazione diretta delle opere, ilpagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione,
- commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all' entità ed alle caratteristiche dell'insediamento; nellaConvenzione devono essere infine precisati:

a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privatoe ad uso pubblico);
b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);
c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi diattuazione;
e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

Opere ed oneri di urbanizzazione Opere di urbanizzazione

1 – Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilitàprincipale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;

- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- a rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;

2 – Sono opere di Urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;

3 – I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata alle relative reti di livello generale, devono essere autorizzati dalla pubblica amministrazione al pari di tutte le nuove costruzioni, così come disciplinato dall'art 41 del presente RUEC: i relativi progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni tecniche e dei requisiti cogenti di cui al presente Regolamento.

4 – Gli Uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare sopralluoghi per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Disciplina degli Oneri di urbanizzazione

1 – Sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri diurbanizzazione primaria e secondaria e del Costo di costruzione tutti gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia riferita alla riqualificazione totale;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione.

2 – L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che definisce la Regione Campania.

3 – Nell'ambito degli interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi o a Permesso di Costruire Convenzionato, il soggetto privato è obbligato a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione previste, con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione e nelrispetto di quanto previsto dal D.Lgs 50/2016. Tale realizzazione avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune;

4 – In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'amministrazione comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Comparti, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL. PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.

5 - In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Comparti, può prevedere nella convenzione la realizzazione di ulteriori opere viarie,

esterne ai comparti ma strettamente connesse alla funzionalità di essi. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto sia inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, il costo complessivo delle opere viarie aggiuntive va ad aggiungersi al costo delle opere di urbanizzazione del comparto

fino al raggiungimento del valore degli oneri di urbanizzazione. Se il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto è superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, il comune e i soggetti attuatori del comparto possono, consensualmente nell'ambito dellaconvenzione, decidere per la realizzazione delle opere viarie aggiuntiva in alternativa alla realizzazione di una parte delle opere di urbanizzazione interne al comparto, fermo restando la cessione delle aree nella totalità del suo ammontare.

6 – Sono escluse completamente o parzialmente dal pagamento degli Oneri di Urbanizzazione tutti gli interventi riportati all'art. 17 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia. Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione tutte quelle opere di urbanizzazione necessarie al collegamento ed allaccio tra le linee principali e i singoli edifici privati.

Ricorso alla finanza privata nella realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione

1 – Il settore privato può essere chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi in conto capitale e/o operativi e nell' assumere una componente del rischio economico-finanziarioche caratterizza il progetto da realizzare.

2 - Il ruolo attivo del soggetto privato a fianco dell'Amministrazione si esplica nella costituzionedi una società ad hoc (Società di progetto) per il finanziamento, la realizzazione e la gestione del progetto di investimento. La proprietà fisica delle opere di urbanizzazione realizzate resta in capo all'Amministrazione. Alla Società di progetto sarà garantita la gestione dei servizi pubblici per un tempo non inferiore a 49 anni. L'Amministrazione Comunale può imporre l'adozione vincolante, da parte del privato, di condizioni particolari di utilizzo da parte dei cittadini.

3 – L' affidamento di concessioni deve avvenire con procedure concorrenziali nelle quali i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'infrastruttura siano chiaramente identificati, valutati eposti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. Nell'ambito di tali procedure di affidamento dovrà essere considerata positivamente la presenza del proprietario delle aree nella Società proponente, ovvero la presenza di accordi per l'acquisizione delle areepreventivamente sottoscritti tra il proprietario delle aree e la stessa Società proponente.

4 – L' Amministrazione deve identificare le condizioni necessarie per consentire la realizzazione del progetto, facendosi carico:

- della pianificazione e della programmazione, al fine di identificare la valenza economica del progetto e lo standard realizzativo e gestionale
- della predisposizione della progettazione tecnica e della gestione del successivo iter autorizzativo;
- della predisposizione e del perfezionamento degli atti necessari all' affidamento della realizzazione e gestione dell'infrastruttura a soggetti privati secondo procedure di evidenza pubblica.

La Società di progetto dovrà farsi carico dell'acquisizione delle aree e della realizzazione degli interventi, sulla base dei progetti predisposti dall'Amministrazione e sotto il controllodella stessa.

5 – L'amministrazione potrà adottare tale procedura per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. I ricavi commerciali, attesi ed incassati durante il periodo di gestione del progetto, devono consentire al soggetto privatoun integrale recupero dei costi di investimento.

6 – L'organizzazione della Società di Progetto deve essere basata sulla la separazione dei flussi di cassa generati dal progetto da quelli relativi alle altre attività degli azionisti della società di progetto al fine di garantire l' erogazione del servizio anche in caso di fallimento di uno o piùazionisti

ALLEGATO B –
BOZZADICONVENZIONEPERMESSI DICOSTRUIRECONVENZIONATI E RELATIVI AI COMPARTI EDILIZI

La presente bozza dovrà essere presentata unitamente al Permesso di Costruire convenzionato

……per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Comparto ……. del PUCdi Villa di Briano

Sono presenti:

il **Comune di Villa di Briano** con sede in Via Santagata 187 81030 Villa di Briano (CE), in persona

…….., nella qualità di.....di seguito ComunE

e

…….. di seguito Soggetto Attuatore

Premesso che:

- i soggetti…… sono titolati alla realizzazione del comparto……
- l' attuazione agli interventi relativi al comparto.....è subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche previste nella relativa scheda di cui all'elaborato D5.2;
- i soggetti …… hanno presentato un permesso di Costruire Convenzionato prot. relativo alle opere di cui alla presente convenzione unicamente alle opere private realizzabili nel Comparto …..... ;
- l'articolazione del Comparto in riferimento in riferimento al posizionamento specifico delle diverse tipologia di aree di attrezzature e la tipologia di attrezzature realizzabili (verde, parcheggi, etc…); in riferimento al posizionamento delle strade,inteso come finalità del collegamento previsto dalla scheda ed in riferimento alla descrizione

della tipologia di edilizia privata proposta (blocchi edilizi singoli, a schiera etc…) riportata nelrigo specifico della scheda.

Visti:

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge Regionale n.19/2009;
- Le Norme tecniche del PUC del Comune di Villa di Briano;
- Il D.Lgs 50/2016

Tutto ciò premesso **le Parti convengono e stipulano quanto segue**:

ART. 1

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il SoggettoAttuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2

1. La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune ed il Soggetto attuatore che ha presentato Permesso di Costruire Convenzionato relativo al Comparto …..

ART. 3

1. Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici urbanistici previsti dalle NTA del PUC, così come di seguito riportati:……
2. le caratteristiche planovolumetriche dell'intervento oggetto della presente convenzione sono le seguenti: ……. (*inserire i seguenti dati: volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità per le aree pubbliche e private, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico, elenco di tutte le destinazioni d'uso*);

ART. 4

1. Il Soggetto attuatore ha allegato all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato unitamente al progetto per gli interventi privati, il progetto esecutivo per le opere da cedere, redatto a propriespere ai sensi del D.Lvo 50/2016 ed ai sensi del RUEC composto dai seguenti elaborati

   (*riportare gli elaborati del progetto esecutivo redatto dai soggetti attuatori e consegnato in unocon la pratica di Permesso di Costruire Convenzionato*) …….
2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad apportare tutte le modifiche tecniche che l'UTC riterrà opportune al fine del rispetto della normativa vigente riguardante le OO.PP., il PUC, il RUEC , l'accessibilità, le norme igieniche sanitarie, antincendio, di sicurezza e igiene pubblica ed a tutela del preminente interesse pubblico.
3. Il Soggetto attuatore ha redatto specifico cronoprogramma dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere private, nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo 9 e didurata complessiva non superiore a 24 mesi, che si impegna a rispettare e che è qui integralmente richiamato.

ART. 5

1. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere le seguenti aree finalizzate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche: (*riportare una descrizione sintetica con l'estensione delle aree da cedere*)
   - Attrezzature:……..
   - Strade:……..
   - Strade e marciapiedi …….
   - Reti tecnologiche e relativi allacci ……..

   Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti al Comune, dovrà essere predisposto dal Soggetto attuatore, a sua cura e sue spese, prima dell'inizio dei lavori. Le parti si obbligano a stipulare entro e non oltre tre mesi da oggi il necessario atto di identificazione catastale dei terreni asserviti al Comune.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a finanziare ed eseguire a proprie spese l'esecuzione delle opere di cui al Computo Metrico Estimativo allegato, funzionali per garantire la perfetta agibilitàe funzionalità delle attrezzature pubbliche previste nel comparto, nei modi di cui ai successivi articoli e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 comma 1 del D.Lgs 50/2016. Le opere sinteticamente sono: (*riportare una descrizione sintetica con i costi di realizzazione desunti dalComputo metrico estimativo da allegare per intero al presente atto*)
   - Attrezzature:……..
   - Strade:……..
   - Strade e marciapiedi …….
   - Reti tecnologiche e relativi allacci ……..
3. Il Soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permessodi Costruire.
4. Il Soggetto attuatore da atto che le opere di urbanizzazione così finanziate, una volta realizzate,saranno di esclusiva proprietà pubblica.
5. Il Soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno a suacura e spese.
6. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi,i relativi costi saranno comunque a carico del soggetto attuatore e degli aventi causa a qualsiasititolo, con vincolo di solidarietà.
7. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria sono desumibili dagli elaborati grafici e

descrittivi del progetto esecutivo prima citato e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

ART.6

1. Il Soggetto attuatore nominerà il Direttore dei Lavori ed il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, la cui parcella professionale, determinata in base alle vigenti tariffe professionali, resta a carico del Soggetto Attuatore stesso, che accetta. Per il Direttore dei Lavori ed il CSE Resta onere del Comune la verifica della sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui al D.Lgs 50/2016
2. Le modalità di controllo del Cantiere da parte sono quelle di cui alle vigenti normative sui LL.PP.

ART. 7

Entro 6 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire il soggetto attuatore avvia i lavori relativi alle opere di urbanizzazione da cedere, giusto Verbale di consegna dei lavori all'impresa affidataria controfirmato dal Comune.

1. Successivamente agli adempimenti di cui al comma 1 il soggetto attuatore può procedere parallelamente all'inizio dei lavori privati di propria competenza;
2. Entro i termini previsti dal cronoprogramma, in ogni caso non superiori a 24 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire, il Soggetto Attuatore garantisce l'ultimazione dei lavori delle opere pubbliche fermo restando l'avvenuto espletamento dei precedenti adempimenti..
3. Entro 4 mesi dalla fine dei Lavori Pubblici il Comune collauda le opere nei modi e nelle procedure previste dall' D.Lgs 50/2016. Successivamente il Soggetto attuatore entro il mese successivo, procede all'istanza di accatastamento ed al trasferimento gratuito al Comune delle aree e delleopere di urbanizzazione.
4. Solo successivamente agli adempimenti di cui al comma 4 potranno essere prodotti le Segnalazioni certificate di Agibilità per le opere private. L'assenza del certificato di collaudo

dell'istanza di accatastamento e dell'avvenuto trasferimento al comune delle opere pubblichedetermina la nullità delle Segnalazioni Certificate di Agibilità.

5. Nel caso di ritardo in riferimento alle scadenze di cui ai precedenti commi il Comune proroga il Permesso di Costruire nei tempi previsti dal T.U. Edilizia.

ART. 8

1. Il Comune resta competente della verifica dei requisiti di ordine generale di cui al D.Lgs 50/2016per quanto concerne l'impresa esecutrice dei lavori, restando per il resto estraneo ai rapporti contrattuali tra Impresa stessa e soggetto attuatore.

ART.9

1. Il soggetto attuatore a garanzia del finanziamento delle opere di urbanizzazione si impegna a prestare una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, prestata con validità fino al collaudodelle opere da un fidejussore riconosciuto e abilitato, a semplice prima richiesta da parte del Comune con esclusone del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 comma 2 del codice civile, pari al 100% del valore delle opere pubbliche di cui al precedente art. 5 comma 3. Detto importo verrà quindi precisamente computato dall'amministratore e comunicato al soggetto interessato. La garanzia fideiussoria, sarà svincolata parzialmente al procedere degli acconti di cui all'art. 9 commi 2 e 4 .

ART. 10

1. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89

ART. 11

1. Il Comune si avvarrà sul Soggetto attuatore tramite polizza fidejussoria per ogni inadempienza e ritardo superiore a 60 giorni.
2. Ai fine del corretto andamento dei lavori in ordine alla tempistica il Soggetto attuatore può rifarsi, tramite il Comune di Villa di Briano, sugli affidatari dei lavori e dei servizi, nell'ambito delle norme concernenti i LL.PP.
3. Per quanto riguarda gli adempimenti ad opera del comune, il Soggetto attuatore,accertata l'inadempienza del comune, produce apposito atto di messa in mora trascorsi 60 giorni. Trascorsi ulteriori 30 giorni il Soggetto attuatore rescinde il presente contratto con riserva di rivalersi sul Comune per ulteriori danni patrimoniali derivanti dalla mancatae tempestiva azione amministrativa del Comune.
4. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero

procedimenti sanzionatori tra il Comune ed il Soggettoattuatore.

ART. 12

1. Il comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 del c.c. , previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi della seguente causa: Mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'art. 13
2. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria, è facoltà dell'Ente risolvere la presente convenzione, prima dell'inizio, nei seguenti casi:
   - Fallimento della società
   - Scioglimento della società per una delle cause previste dal codice civile
   - Trasformazione della società per una delle cause previste dal c.c.
   - Trasformazione della società e qualsiasi modifica statuaria che importi una diminuzionedella responsabilità della medesima.

ART. 13

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, previa notifica al Comune ai sensi dell'articolo 1407 del c.c. . Resta inteso che, qualora l'Attuatore trasferisca parti di aree, nell'atto di vendita dovranno essere individuati, anche per stralci funzionali le opere di urbanizzazione relative alle aree oggetto di vendita. In ogni caso dovrà essere sempre garantita la realizzazione contestuale e unitaria delle stesse di urbanizzazione, affinchè si possa garantire la immediata pubblica fruibilità. Resta inoltre inteso, a ulteriore garanzia degli obiettivi occupazionali, che il trasferimento dei lotti e dei sub lotti, a qualunque titolo (vendita o altro diritto reale), è fissato in numero minimo di due unità per volta. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del Soggetto Attuatore. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 14

1. Ai sensi del protocollo di legalità stipulato, è stata acquisita la prescritta informativa antimafia, giusta nota prot. , in atti;
2. Il Soggetto Attuatore, si impegna a denunciare alla Magistratura o agli Organi di Polizia ed in ogni caso all'Amministrazione aggiudicatrice ogni illecita richiesta di denaro prestazione o altrautilità ad essa formulata prima della gara o nel corso dell'esecuzione dei lavori, anche attraverso suoi agenti, rappresentanti o dipendenti e comunque ogni illecita interferenza nelle procedure di aggiudicazione o nella fase di esecuzione dei lavori.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia dandone comunicazione all'amministrazione, ogni tentativo di estorsione intimidazione o condizionamento di natura criminale in qualunque forma esso si manifesti nei confronti della Società, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei loro familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture, servizi o simili a determinate imprese – danneggiamenti – furti di beni personali o in cantiere, ecc….).
4. L'inosservanza di una delle predette clausole concernenti il rispetto delle prescrizioni contenute nel menzionato Protocollo di legalità, comporterà la rescissione della relativa convenzione.

ART. 15

1. Tutte le spese del presente atto e gli oneri connessi alla sua stipulazione, ivi comprese quelle per bolli, diritti e spese di registrazione, sono a completo carico del soggetto attuatore.

ART. 16

1. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione della presente convenzione sarà rimessa al giudizio del Foro competente di Caserta.

PER IL COMUNE **PER IL SOGGETTO ATTUATORE**