



COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO
(Provincia di BENEVENTO)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTISTI :

arch. Costantino FURNO

arch. Nicola MUCCI

collaboratrice:

arch. Carmen LAUDATO

Il Dirigente Servizio Urbanistica :

arch. Mario FUSCO

Il Segretario generale :

dott.ssa Irma D'ALESSIO

L'Assessore all'Urbanistica :

Maurizio Genito

Il Sindaco :

dott.Giorgio NARDONE

oggetto :

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

data : MAGGIO 2007

Parte Prima
Disposizioni generali - Disciplina delle attività edilizie - Norme di procedura
commissione edilizia - Disciplina per opere provvisorie

Art. 1 - Oggetto dei regolamento urbanistico edilizio - Disposizioni generali

1.1) - Il regolamento urbanistico edilizio comunale ha per oggetto l'insieme delle norme da osservare in tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio del Comune, intese come azioni dell'uomo volte a modificare, a tutelare o a riqualificare sia l'ambiente fisico costruito sia quello naturale da salvaguardare.

1.2) - Il regolamento urbanistico edilizio è redatto in conformità delle prescrizioni dell'art. 4 del T.U. delle "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e della L. 21-12-2001, n. 443 disciplinanti le attività costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché, ai fini dei contenuti, delle previsioni della legge urbanistica regionale e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, inerenti alle attività edilizie, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, l'igiene urbana e del territorio, l'antiquamento, la salvaguardia dell'ambiente edificato e di quello naturalistico, la tutela delle risorse essenziali del territorio comunale.

Il Regolamento, inoltre, è redatto in conformità delle legge regionale n. 19 del 28/11/01, n. 16 del 22/12/2004, del DPGR n. 381 del 11/06/2003, del DPGR n. 634 del 22/09/2003.

1.3) - Il regolamento urbanistico edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

1.4) - Il regolamento urbanistico edilizio è ispirato: a criteri di snellezza delle procedure autorizzative, al principio della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, autocertificazioni di conformità e adempimenti per l'agibilità degli edifici, in quanto considerati soggetti operanti in funzione del pubblico interesse; alla chiarezza e tempestività della fase istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale di cui al precedente comma 1.

1.5) - Il regolamento urbanistico edilizio disciplina:

- a) i procedimenti amministrativi, riguardanti gli atti preordinati e conseguenti alle attività edilizie, secondo i principi dell'interesse generale, della trasparenza e dell'efficienza della pubblica amministrazione, da osservarsi da parte del Comune e dei soggetti pubblici e privati interessati, in conformità alle norme del citato T.U. come integrato dall'art. 1, commi 6-14, della legge n. 443/2001;
- b) la previsione, la composizione, la costituzione il funzionamento e i compiti della Commissione Edilizia integrata comunale, nonché l'individuazione dei casi in cui il relativo parere è obbligatorio, ovvero facoltativo o non dovuto in quanto sostituito da quello dell' U.T.C. in sede istruttoria;
- c) le modalità di richiesta, di istruttoria e di rilascio dei permessi di costruire; l'invio e la documentazione prescritta per le denunce di inizio attività; le procedure inerenti alle richieste d'intervento concernenti i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata in conformità con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi particolareggiati;
- d) le modalità di compilazione e di accettabilità dei progetti edilizi, in relazione alla completezza degli elaborati grafici e descrittivi indispensabili, nonché le modalità di presentazione delle istanze della documentazione tecnica allo sportello unico dell'edilizia, eventualmente costituito presso il Comune, ai sensi dell' art. 4 del T.U.;
- e) le caratteristiche di qualità costruttive dei fabbricati, il loro decoro edilizio e architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;
- f) i requisiti igienico-sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure di antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia del suolo, sottosuolo e dell'atmosfera;
- g) i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni, il libretto degli edifici, le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi esecutive delle opere, le cautele da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti in generale, in conformità, fra l'altro, di quanto prescritto dalla Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) relativa alle norme tecniche edilizie;
- h) le modalità costruttive, manutentive e d'uso di: recinzioni, spazi interposti tra edifici e spazi pubblici, parchi e giardini, numeri civici, strade e aree pubbliche e di uso pubblico, alberature stradali, arredo urbano, monumenti e aree storiche, decoro delle facciate e quant'altro costituente ambiente urbano e naturale del territorio comunale;

- i) il necessario raccordo tra le norme costruttive-edilizie del presente R.U.E. e quelle costruttive-urbanistiche degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, del Comune.

Art 2 - Categorie delle attività edilizie

2/1) - Le opere sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C. sono costituite da interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi per interventi costruttivi, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato dei suoli e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quanto altro comporti la realizzazione di manufatti; per trasformazioni, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente; per riqualificazione, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Le definizioni degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 3 del T.U., sono quelle riportate al successivo art. 3.

2/2) - Per le costruzioni edilizie si definiscono:

ACCESSO CARRABILE: entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

ALLINEAMENTO: linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio;

ALLOGGIO: unità immobiliare destinata alla residenza composta di un insieme di vani ed accessori, situata in una costruzione e dotata di ingresso sulla strada, direttamente o attraverso giardino, cortile, ecc., o su spazio comune interno alla costruzione stessa.

ALTEZZA (H) - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

AMPLIAMENTO: complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando spazi supplementari.

ARRETRAMENTO: minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto;

ATTREZZATURE PUBBLICHE: previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, si dividono in attrezzature per l'istruzione; attrezzature d'interesse comune; verde attrezzato, parco, gioco e sport, parcheggi pubblici.

CHIOSCHI: manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili.

CIGLIO - E' la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto precedente.

CONTORNO DELL'EDIFICIO - E' la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e balconi aperti

DESTINAZIONE D'USO: complesso di usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. Destinazione principale è quella d'uso qualificante; complementare o secondaria è quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale.

DISTACCO FRA GLI EDIFICI - E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni, sempre che balconi, cornicioni, ecc... non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza. E'

stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. **DISTACCO DAI CONFINI** - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume e la linea di confine, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto, sempre che balconi, cornicioni, ecc... non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza.

DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE: minima distanza che deve osservare l'edificazione dal ciglio della strada a norma del D.M. 01.04.68 n. 1404 e della Legge Regionale n. 14/82 paragrafo 1.7, fuori del perimetro di centro edificato, salvo distanze maggiori fissate dal Puc;

LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA FABBRICATI

1. I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

2. Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozone.

- a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
- b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, è ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di m 10,00, qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongono per uno sviluppo non superiore a m 12,00.
- c) Nel caso di pareti di edifici che si fronteggiano, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di m 3,00 qualora le pareti degli edifici che fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a m 6,00.
- d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati, la relativa distanza dai confini dovrà

essere pari ad almeno la metà della distanza minima tra fabbricati consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.

- e) Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la concessione edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.
- f) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie, anche se interrato) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse sia ricostituito l'andamento naturale del terreno e sia realizzata una sistemazione a giardino.
- g) Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al centro abitato definito dal Nuovo Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o degli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle riportate all'art. 1 del D.P.R. 26/4/93 n. ° 147 e art. 27 del D.P.R. 16/12/92 n. ° 495.
- h) Salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del PUC, le distanze minime fra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) devono corrispondere ai seguenti valori:
 - per $L > 3$ $H = 3$;
 - per $3 < L < 11$ $H = L$;
 - per $L > 11$ $H = 11 + 3 \times (L - 11)$;in cui con la L è indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi a, b, c, d, e, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche.

EDIFICAZIONE: manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua dimensione, i materiali adottati e la tecnica costruttiva eseguita. Sono pertanto assimilati ad edifici i prefabbricati smontabili privi di fondazioni;

EDIFICIO O FABBRICATO: qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e, se a più piani, abbia almeno una scala autonoma;

EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE: fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (più della metà delle sue superfici utili) ad uso di abitazione; gli edifici residenziali in zone agricole devono essere separati dagli edifici destinati a pertinenze agricole, tale distanza salvo maggiori distanze previste dalle NTA, non deve essere inferiore a 10 m.

ELEMENTI DI ARREDO DI SPAZI ESTERNI: sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti.

FABBRICATO ACCESSORIO: fabbricati non abitabili destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato principale esistente;

FRONTE DELLA COSTRUZIONE: figura rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti;

MISURA DELLA DISTANZA: si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi balconi aperti e chiusi ma

esclusi i cornicioni e le gronde. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale;

NUOVA COSTRUZIONE: realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente;

PARCHEGGIO: luogo appositamente attrezzato, destinato alla sosta di veicoli. Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo e nelle nuove zone residenziali, oltre ai parcheggi di cui all'art. 41 sexies legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67 e 122/89, devono essere previsti nell'ambito del lotto parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra;

PARETI FINESTRATE: le pareti esterne dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitanti volumi costruiti.

PENSILINA: elementi per la protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formate da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali, utilizzate anche per sostegno di essenze arboree rampicanti e per la formazione di pergolati, gazebi, spalliere verdi, etc.

PERMEABILITÀ: capacità del terreno di assorbimento delle acque meteoriche in rapporto alla sua qualità ed alla percentuale e/o tipo di pavimentazione;

PIANI FUORI TERRA: numero totale dei piani abitabili interamente fuori terra. Si misurano sul prospetto più alto dell'edificio. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis, oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i m 2,60 nel punto più alto della linea di spiccatto e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m 2,40.

PIANO INTERRATO: piano completamente al di sotto del livello del suolo per tutto il perimetro e per l'intera altezza, ad eccezione della sola sezione necessaria ad accedere ad esso.

PIANO SEMINTERRATO: piano al di sotto del livello del suolo per almeno il 50% del suo perimetro e non oltre il 50% della sua altezza lungo tutto il perimetro.

PLANOVOLUMETRICO: la disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma elemento costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi, non va intesa come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni: soprattutto nel caso di strumenti estesi a vaste porzioni di territorio da realizzare in archi temporali di una certa entità, occorre sia formulata in

maniera flessibile, senza precise forme edilizie. Negli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi, per consentire un grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione, risulta sufficiente definire l'impostazione planovolumetrica di base che, nell'ambito delle quantità consentite, fissi l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di permesso di costruire;

PORTICATO: lo spazio coperto, aperto su almeno un fronte interconnesso con le sistemazioni esterne, e, come queste, di uso comune.

PRESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio;

PROFILO: si intende per profilo la sagoma altimetrica, vale a dire l'involucro massimo della costruzione come definita dalle quote limite di altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione con sola possibilità di eccezione per antenne e camini. La sagoma del singolo edificio non include gli spazi interrati di servizio se destinati a parcheggi, depositi, centrali tecnologiche, per i quali indipendentemente dalle indicazioni dello strumento urbanistico è sempre consentita la realizzazione;

QUOTA DI SPICCATO: quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico, o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è rappresentata nel progetto riferimento dell'atto autorizzativo e concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune.

RICOSTRUZIONE: intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita;

SEDE STRADALE - E' la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

SOPRAELEVAZIONE: ampliamento della costruzione in senso verticale;

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI: aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, classificati nei seguenti tipi:

- **Ampio cortile:** spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 20;
- **Cortile:** spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

- **Patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- **Chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, di altezza inferiore a m 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;
- **Cavedio:** spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio.

SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale. Le opere di urbanizzazione primaria sono: a) strade residenziali; b) spazi di sosta e parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato.

SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite alle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: a) asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; h) aree verdi di quartiere.

TETTOIA: struttura di copertura, aperta su più lati, pertinenziale all'unità immobiliare o di uso condominiale.

TIPOLOGIA EDILIZIA: insieme di elementi, figurativi e funzionali, attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.

UNITÀ EDILIZIA: rappresenta l'entità costruita, composta di una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statica e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

UNITÀ IMMOBILIARE: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso

dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia cui l'unità immobiliare appartiene.

LOGGIATO: lo spazio coperto dell'edificio, aperto su una o più pareti esterne, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

VANO: 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, parte integrante dell'altro;

VANO ACCESSORIO: vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;

VERDE URBANO: unità botaniche presenti nel tessuto urbano, orizzontali e verticali: giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate; **VINCOLO:** limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni di uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

VOLUME (V) - Il volume va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo del volume, indipendentemente dalla loro ubicazione, i garages di pertinenza, le autorimesse ed i vani accessori (depositi, cantine) che non hanno i requisiti di abitabilità e semprechè la loro altezza non superi m 2,40, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti che non hanno i requisiti di cui alla legge regionale 19/ 01 e successive modifiche ed integrazioni, i porticati se non eccedono il 30% della superficie coperta totale o se pubblici o d'uso pubblico (nel qual caso prima del rilascio del permesso di costruire, deve essere trascritto il vincolo che impedisce qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda quali extracorsa degli ascensori, del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Sono, infine, esclusi dal calcolo del volume i manufatti necessari ad assicurare impiantistica tecnologica. In particolare negli edifici destinati usi terziari, commerciali e per le attrezzature private di interesse collettivo non si considerano partecipi del volume edilizio le consistenze volumetriche costituite dalle strutture orizzontali; per questo le altezze che determinano la volumetria sono da considerare al netto degli spessori delle strutture orizzontali.

2/3) - I parametri urbanistico-edilizi, relativi alle N.T.A. del Puc sono:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PUC, ed è, pertanto, la somma di tutte le aree fondiarie destinate da edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie definite come superfici integrate e quelle definite come superfici compensative. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici che siano già di proprietà e di uso pubblico.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - E' la superficie di necessaria pertinenza degli edifici, essa è misurata detraendo dalla superficie integrata, le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, le aree destinate alla viabilità, al parcheggio e alla superficie permeabile e le aree già asservite ad una cubatura preesistente.

SUPERFICIE INTEGRATA: somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione e della superficie dell'area per attività collettive, verde pubblico, viabilità o parcheggi, connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale.

SUPERFICIE COMPENSATIVA: la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, pubblica in quanto da acquisire al demanio comunale, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

SUPERFICIE FONDIARIA NEGLI INTERVENTI AD ATTUAZIONE DIRETTA: In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti e previste nello strumento urbanistico generale, ed al netto delle aree per l'urbanizzazione secondaria e primaria.

SUPERFICIE PERMEABILE: quella non trattata da opere ed artifici, ostacolanti la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo;

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento definita come superficie integrata.

DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, comprendente i soli lotti residenziali.

DESTINAZIONE D'USO - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE MEDIO (Itm) – E' il rapporto mc/mq fra il volume, come definito successivamente, e la superficie territoriale intesa come somma della Superficie integrata e della Superficie compensativa.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (Iti) - E' il rapporto mc/mq fra il volume, come definito successivamente, e la Superficie integrata.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If) - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune e le aree per gli eventuali parcheggi pubblici.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO PEREQUATIVO (Ifp) - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, le aree per i parcheggi e le aree permeabili destinate al verde di arredo. Si applica solo all'intero ambito al fine di verificare quanto prescritto dal Titolo II, punto 1.5 della legge regionale 14/82.

LOTTO MINIMO (L.min) - Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico diretto. In alcuni casi comprende anche le fasce di rispetto stradale.

INDICE DI COPERTURA (Ic) - E' il rapporto tra la superficie coperta o area coperta e la superficie edificabile.

SUPERFICIE COPERTA (Sc) - E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo (bow-window), i porticati e le tettoie.

Sono esclusi i balconi, i cornicioni se hanno sporgenze inferiori a m 1,20, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parti di edificio completamente interrato, i porticati la cui superficie non supera il 30% della superficie coperta totale, piscine all'aperto, aie, concimaie e serre di coltura in zona rurale.

AREA EDIFICABILE - E' la porzione del lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto;
- le aree che, per vincolo di legge o del Puc, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse (strade e relativi vincoli di rispetto, attrezzature e servizi, verde pubblico, etc...);

- le aree la cui edificabilità è stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (anche se non trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (I_{vc}) - E' il volume edilizio medio per abitante.

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- e) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

COMPARTO EDIFICATORIO

Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di loro detenuta del

complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.

I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o per mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.

Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili avvengono mediante procedure di esproprio.

L'approvazione degli interventi disciplinati dal comma precedente equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.

Il comparto va assunto quale base per l'attuazione delle scelte urbanistiche, e quindi per la formazione dei piani esecutivi per l'attuazione indiretta del Puc.

PEREQUAZIONE URBANISTICA: modalità attuativa del Puc, avente ad oggetto il regime immobiliare dei suoli, alternativa all'espropriazione, fondata su bilanciamento di interessi pubblici ed interessi privati, perseguita attraverso cessione compensativa consensuale e gratuita di aree dal privato al demanio comunale, conforme a regole preventive definite nel Piano Urbanistico Comunale;

VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE: strumento di valutazione della forma sensibile conseguente ad intervento volta a descrivere valori relazionali e paesaggistici conseguenti ad innovazione nella configurazione formale e strutturale dello specifico spazio urbano;

ZONE DI RECUPERO: zone (individuate in base all'art. 27 legge 457/78) ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature;

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.): zone in cui suddividere il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi, a norma del D.I. n° 1444 del 02.04.1968:

Z.t.o. A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante;

Z.t.o. B: parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq;

Z.t.o. C: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano ineditati o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B;

Z.t.o. D: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali o ad essi assimilati: commerciali, terziari, turistici;

Z.t.o. E: parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richiede insediamenti da

considerare come zone C; nonché parti del territorio destinate a promuovere la tutela mirata di specifiche qualità naturali.

Z.t.o. F: parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.

2/4) - La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e nel sottosuolo, è costituita dall'insieme delle attività prevalenti che in esse vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.

Le destinazioni d'uso ammissibili, in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi:

Attività residenziali

1. **Residenza permanente:** sono compresi gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, ai sensi del Regolamento Edilizio. Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive, abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio. Sono compresi tutti gli spazi accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali, e gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste.
2. **Residenza turistica:** sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti. Sono compatibili con le utilizzazioni per attività residenziali gli usi per uffici privati, e le attività di tipo diffusivo rese ammissibili della normativa zonale.

Attività volte alla produzione di servizi

3. **Usi di tipo diffusivo:** comprendono gli uffici pubblici e privati, ambulatori medici, artigianato di servizio alla persona, artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, ecologiche e simili, di ricettività.
4. **Attività direzionali:** comprendono gli uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assi curative; gli istituti universitari e di ricerca; le sedi di informatica e telematica, la ricettività in uso specializzato, centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale, le attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano.

5. **Attività commerciali al dettaglio:** comprendono gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio fino a 250 mq di superficie di vendita e pubblici esercizi a basso concorso di pubblico.
6. **Commercio specializzato e attività espositive:** comprendono i centri commerciali a vendita diretta (oltre 2.500 mq. di Superficie di vendita), supermercati (superfici comprese tra 250 mq. e 2.500 mq. di sup. di vendita), esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.
7. **Commercio all'ingrosso:** comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio
8. **Attività ricettive, pararicettive ed esercizi pubblici:** comprendono alberghi, ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, sedi espositive e di servizi fieristici, sedi di attività e servizi congressuali, aree attrezzate per spettacoli viaggianti.
9. **Impianto di distribuzione carburante:** comprendono le attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro. Sono consentiti gli impianti come definiti dagli articoli 11, 12, 13, 14 e 22 della legge regionale n° 27 del 29/06/1994.
10. **Servizi di interesse collettivo:** costituiti da attrezzature pubbliche o private comportanti accesso pubblico, insediate su aree pubbliche o private. Attrezzature sanitarie di quartiere per l'Istruzione inferiore, per l'Istruzione superiore, giardini di quartiere, parcheggi pubblici di interesse locale, impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, parchi urbani, attrezzature pubbliche annonarie, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

Attività produttive, industriali o assimilabili

11. **Attività artigianali produttive:** usi artigianali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.
12. **Attività produttive industriali e manifatturiere:** attività industriali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.
13. **Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici:** comprendono cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia.
14. **Commercio all'ingrosso:** comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio, sono compresi deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)

Attività agricole produttive

15. **Abitazioni agricole:** riguardano edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II L.R. n. 14/82 cioè coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ed affittuari o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente alla data di adozione del PUC e/o autorizzate ai sensi della Legge 47/85.

16. **Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole:** comprendono depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini.
17. **Serre:** comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura, florovivaismo e orticoltura intensive di tipo aziendale.
18. **Allevamenti zootecnici:** comprendono allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 7.16, aventi carattere aziendale o interaziendale o industriale (allevamenti zootecnici di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani, canili, attività di ricovero e addestramento animali, compresi i maneggi ecc.). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 200 mq.
19. **Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo:** comprendono le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola;
20. **Opere di trasformazione del territorio agricolo:** comprendono opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, ecc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche
21. **Attività ricettive di agriturismo:** comprendono le attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo, con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.
22. **Elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti:** comprendono oltre ai suddetti impianti le relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Attività produttive turistico-ricettive

23. **Attività ricettive a rotazione d'uso:** comprendono gli alberghi e le residenze turistiche-alberghiere, pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).

24. **Campeggi e Villaggi turistici:** comprendono gli spazi di soggiorno e sosta turisti sia con attrezzature smontabili sia con culottes o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria.

Art. 3 - Tipologie degli interventi edilizi

3/1) - Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due grandi categorie: interventi di nuova edilizia e interventi sul patrimonio edilizio esistente, specificati, rispettivamente ai successivi commi 2 e 3 del presente articolo.

3/2) - Le tipologie degli *interventi di nuova edilizia* sono quelle definite nella lettere e.1), e.2), e.3), e.4), e.5), e.6), e.7) dell'art. 3 del T.U, tra cui “la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma preesistente”, comprensivi degli interventi di:

- a) “Costruzione parziale”, da intendersi l’esecuzione di parti di un complesso di opere;
- b) “Ampliamento”, da intendersi l’estensione di spazio occupato con ampliamento di volumi all’esterno della sagoma esistente;
- c) “Sopraelevazione”, da intendersi un accrescimento di volumi costruiti in verticale, con aumento dell’altezza dei fabbricati ed eventuale aumento dei numero dei piani;

Non è da intendersi come nuova edilizia la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati identici a quelli preesistenti, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni per l’adeguamento alla normativa antisismica. Ove manchino, in tutto o in parti significative, tali requisiti le ricostruzioni precedute da demolizioni, vanno considerate nuove costruzioni.

3/3) - Le tipologie degli *interventi sul patrimonio edilizio esistente*, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del TU. (D.P.R. n. 380/2001), riproducente, con integrazione, l’art. 31, lett a), b), c), ci) ed e) della legge n. 457/78, sono quelle di seguito riportate:

a) “Manutenzione ordinaria”

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere atte a conservare o a rinnovare l’efficienza funzionale degli elementi di finitura, degli impianti e dei manufatti edilizi in genere.

Rientrano in tale tipologia: i trattamenti superficiali sui paramenti interni, quali riparazioni, sostituzione e rifacimento di intonaci, di pitture, di infissi, di rivestimenti, di pavimenti, di controsoffittature; impermeabilizzazione delle murature e dei terrazzi; rifacimento dei manti di copertura dei tetti; riparazione e sostituzione degli impianti idrici di carico e scarico, di smaltimento dei residui solidi e liquidi non speciali, di sollevamento (ascensori e montacarichi), di riscaldamento, di distribuzione del gas degli impianti telefonici ed elettrici, nonché di altri impianti tecnici, non comportanti variazioni della consistenza dei vani con rilevanza catastale delle unità immobiliari, né formazione di nuovi locali anche nelle parti condominiali, né alterazione di elementi di valore architettonici; inoltre, rientrano in tale tipologia: il rifacimento delle parti superficiali delle aree pedonali e carrabili, pubbliche e private, e relativi sottoservizi a rete, limitati interventi di conservazione e riqualificazione dell'ambiente a verde costruito e naturalistico privato.

b) “Manutenzione straordinaria”

Sono opere di manutenzione straordinaria gli interventi volti a sostituire e a rinnovare gli elementi costruttivi ammalorati o deteriorati, nonché gli elementi tecnologici a servizio delle unità immobiliari e degli edifici, necessari a ripristinare le caratteristiche tecniche dei manufatti per la loro piena utilizzazione.

Rientrano in tale tipologia: i rifacimenti di intonaci e di rivestimenti, le attintature di pareti esterne, la riparazione e il rifacimento di tramezzi, di tompagnature, dei manto e degli elementi strutturali dei tetti, dei massi di pendenza e delle impermeabilizzazioni dei terrazzi, il consolidamento delle fondazioni, delle strutture portanti orizzontali e verticali di qualunque natura, l'integrazione e il rifacimento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici con relative opere murate e volumi tecnici necessari, l'adeguamento della rete di convogliamento e trattamento delle acque reflue, l'installazione di impianti di sollevamento, di ascensori e montacarichi con relative opere civili secondo le norme; le sistemazioni di spazi esterni non comportanti consistenti scavi e movimenti di terra, il rifacimento e il consolidamento di manufatti, di recinzioni, di pavimentazioni, di elementi di arredo esterno comprese il sistema del verde ed opere minime complementari, quali tettoie gazebo, spalliere, etc., la realizzazione di cabine e di quadri elettrici, la sostituzione di vetrine, mostre, tende e insegne per attività commerciali e artigianali; il rifacimento di pavimentazioni stradali, pedonali e carrabili, pubblici e privati e dei relativi sottoservizi.

Non sono interventi di manutenzione straordinaria: le variazioni delle facciate e dei volume complessivo dell'edificio, il rifacimento delle scale, il frazionamento delle unità immobiliari

(consentendosi invece l'accorpamento), la variazione di destinazione d'uso degli immobili, con eccezione delle variazioni distributive degli ambienti conseguenti ad esigenze di natura igienico-sanitaria e di sicurezza.

Sono interventi di manutenzione straordinaria la trasformazione in garages e posti macchina nei locali interrati e seminterrati degli edifici, nonché la formazione di parcheggi su spazi esterni liberi, purché pertinenziali e non comportanti incrementi dei volumi complessivi, né distruzione delle essenze arboree.

c) “ Restauro e Risanamento conservativo”

In tale categoria d'interventi rientrano quelli che, secondo la definizione dell'art. 3, comma 1, lettera c del T.U., sono “intesi a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso”.

Il restauro e il risanamento conservativo consiste in opere volte alla conservazione e alla tutela dei manufatti, attraverso interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costruttivi, d'integrazione con elementi funzionali accessori e di impianti necessari per le esigenze di utilizzo compatibili, di demolizione di elementi costruttivi di caratteristiche estranee all'organismo edilizio.

Tali opere possono riguardare: tutti gli elementi costruttivi e le caratteristiche distributive dell'edificio (muri, solai, scale, coperture, collegamenti verticali, androni), la demolizione di elementi non strutturali, la sostituzione parziale anche di elementi strutturali, l'inserimento di impianti igienico-sanitari, tecnologici e di sicurezza secondo le norme relative, la ricostruzione di parti di edifici crollati o pericolanti, la sostituzione, ove non risulti praticabile il ripristino, degli elementi di finitura e decorativi interni ed esterni, da progettarsi in modo organico e con particolare cura per le aree di valore storico-ambientale, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificazione delle quote e delle caratteristiche planovolumetriche degli edifici su cui si interviene, consentendosi l'accorpamento di due o più unità immobiliari.

Per il restauro e il risanamento conservativo degli spazi esterni, costruiti e naturali, degli impianti a verde e dei parchi, gli interventi ammissibili consistono in opere di ripristino dello stato dei luoghi con materiali corrispondenti alle caratteristiche qualitative dei siti (pavimentazioni, impianti pubblici e privati, recinzioni etc.), nell'inserimento di elementi decorativi e di impianti tecnologici adeguati all'ambiente urbano (alberature di idonee essenze,

fontane, panchine, monumenti, chiostrini, illuminazione di viali e percorsi etc.), in luogo delle parti alterate e non restaurabili con i caratteri originari.

d) “Ristrutturazione edilizia”

Rientrano in tale tipologia gli interventi intesi a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, fermo restando le caratteristiche planimetriche e volumetriche dell'edificio e il suo volume complessivo.

Sono tali: le opere di consolidamento, di sostituzione parziale o totale di elementi costruttivi, di rifacimento parziale delle strutture sia verticali che orizzontali, anche con variazioni relative di quote, di rifacimento delle facciate comportanti anche variazioni posizionali delle aperture esterne, di trasformazione distributiva delle unità immobiliari, ivi compresi i volumi tecnici e quelli pertinenziali.

Non rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e ricostruzione dell'intero o di parti consistenti dell'edificio, non aventi le caratteristiche della fedele ricostruzione dei manufatti preesistenti, secondo quanto prescritto dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del T.U.

e) “Interventi di nuova costruzione”

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione quelli descritti ai punti e.1), e.2), e.3), e.4), e.5), e.6), ed e.7) dell'art. 3, lettera e) del T.U.

f) “Ristrutturazione urbanistica”

Rientrano in tale tipologia, ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'art. 3 del T.U., gli interventi “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 i quali sono necessari o progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, tra le quali le demolizioni e le ricostruzioni, di cui al precedente comma 2, che in quelle di cui al precedente comma 3.

Art 4 - Le forme autorizzative delle attività edilizie

4/1) - Le attività costruttive comportanti trasformazioni urbanistiche edilizie del territorio comunale sono subordinate a permessi di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001), tra cui quelli riportati al successivo punto 4/2); sono realizzabili

mediante denuncia di inizio attività, equivalente ad autorizzazione tacita, gli interventi edilizi non subordinati al preventivo rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23, comma 1 dello stesso T.U. e dei comma 6 della legge obiettivo n. 443/2001 , tra cui quelli riportati, a scopo dimostrativo al successivo punto 4/3); sono interventi edilizi liberi eseguibili senza atti autorizzativi formali ed assenso tacito da parte dei Comune, quelli previsti dall'art. 6 dei TU. e altri similari riportati al successivo punto C).

4/2) Permesso di costruire

4/2.1) - Il permesso di costruire è l'atto amministrativo comunale, a titolo oneroso, che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.U.E.C.

4/2.2) - Sono soggette a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) dell'art. 3 del T.U.;
- b) gli interventi di totale demolizione con ricostruzione di manufatto edilizio dissimile da quello preesistente (lettera d dell'art. 3 del T.U.);
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ci) le ristrutturazioni edilizie comportanti aumento di unità immobiliari, e variazioni dei volumi, della sagoma, delle caratteristiche formali dei prospetti e delle dimensioni superficiali, nonché limitatamente agli immobili ricadenti in zona omogenea A, mutamenti delle destinazioni d'uso dei corpi di fabbrica esistenti;
- e) le opere connesse all'apertura e coltivazione di cave, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falde per usi generali;
- f) gli impianti e i servizi di livello territoriale, ivi compresi le installazioni di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche e impianti a servizio della telefonia mobile, aventi le caratteristiche di servizi generali.

Il permesso di costruire, ai sensi dell'art. 13, comma 1 del TU., è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento.

4/2.3) - Il rilascio del permesso di costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, comma 1 del T.U. e della legge urbanistica regionale, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo art. 17, comma 1, 2 e 3, riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata, con le modalità dell'art. 18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Il contributo concessorio per opere e impianti non destinati a residenza è disciplinato dall'art. 19 del T.U. citato e dalle norme regionali.

4/2.4) - Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, comma 3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione. Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il permesso di costruire. In ogni caso l'onere del costo di costruzione è dovuto.

4/2.5) - I permessi di costruire sono, ai sensi dell'art. 17, comma 3 del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze dell'imprenditore agricolo;
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
- c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature e a opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli enti pubblici competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) 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 e di tutela artistico-storica e ambientale.

Sono altresì a titolo non oneroso gli interventi eseguibili senza permesso di costruire, indicati nei successivi punti 4/3 e 4/4, relativi alle denuncia inizio attività e agli interventi liberi.

4/2.6) - Il permesso di costruire è personale, con validità esclusiva per il soggetto privato o la persona giuridica cui è intestato.

Esso può essere, ai sensi dell'art. 11 del T.U., trasferito ad altri soggetti, quali gli acquirenti del titolo autorizzativo, gli eredi o gli aventi causa del titolare del permesso, a favore dei quali sia intervenuto il trasferimento dei diritti reali sull'area interessata dall'intervento concesso. Il trasferimento della titolarità del permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

4/2.7) - La validità del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U., è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del permesso di costruire quando:

- a) il permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello sportello unico per l'edilizia, se costituito;
- b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del permesso abbia richiesto il rinnovo;
- c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;
- d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e c), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con la concessione.

4/2.8) - Il rinnovo o la proroga del permesso di costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del permesso, possono essere autorizzati, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui alle lett. b) e c) del precedente punto 4/2.7.

4/2.9) - Il provvedimento di annullamento del permesso di costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente regolamento edilizio nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del permesso di costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio, si può procedere alla revoca del permesso, con effetti dal momento del provvedimento.

4/2.10) - Nel corso della validità del permesso di costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti in corso d'opera, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie subentrate nelle more. In ogni caso la richiesta di variante non può essere rinnovata oltre la nuova scadenza di ultimazione.

Il nuovo termine utile per l'ultimazione dei lavori, di anni tre, decorre dal rilascio della variante.

4/2.11) - Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alla disciplina del P.U.C. e del R.U.E.C, ai sensi dell'art. 14 del TU, esclusivamente per edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 490/99 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. 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 del PUC e dei Pua, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

4/2.12) - I permessi di costruire in sanatoria sono inammissibili. Essi sono consentiti solo se previste da leggi nazionali o regionali, con le procedure e le modalità prescritte nelle stesse.

4/2.13) - I permessi di costruire urbanistici, da intendersi quelli relativi a progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanisti attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme di P.U.C. e del presente R.U.E.C, se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fideiussorie. I permessi urbanistici sono equivalenti ai permessi edilizi convenzionati. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati. Tali permessi urbanistico-edilizi possono essere concessi in variante degli strumenti urbanistici, se le intese di programma vengono approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio, con la partecipazione di legittimi rappresentanti del Comune interessato all'intervento, dell'Ente o Provincia competente all'approvazione degli strumenti urbanistici o loro varianti, nonché degli enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti. Per le attività edilizie della pubblica amministrazione si procede ai sensi dell'art. 7 del T.U. citato.

4/3) Denuncia inizio attività

4/3.1) - La denuncia d'inizio attività, regolata dagli articoli 22, 23 e 24 del TU. (D.P.R. n. 380 /2001), dal comma 6, lett. a), b), c), e d), dell'art. 1 della legge obiettivo n. 443/2001, nonché

dall'equivalente normativa regionale, equivale ad autorizzazione tacita degli interventi edilizi, con salvezza di controllo da parte dei competenti uffici comunali.

4/3.2) - Sono eseguibili, ai sensi dell'art. 22, comma 1 del TU. previa denuncia di inizio attività tutti gli interventi edilizi non assoggettati a preventivo rilascio di permesso di costruire, di cui al precedente punto 4/2, nonché, ai sensi del citato comma 6 dell'art. 1 della legge obiettivo gli interventi edilizi minori; le ristrutturazioni edilizie; gli interventi già sottoposti alla pregressa concessione edilizia, se specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui esistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di progetti urbani e comunque di idonei strumenti urbanistici, contenenti previsioni urbanistico-edilizie di dettaglio.

4/3.3) - Fermo restando il disposto del precedente punto 4/3.2, si riportano, a scopo esemplificativo, gli interventi eseguibili con DIA, rientranti, fra l'altro, tra quelli già previsti dalle norme introduttive della DIA nell'ordinamento e quelli già sottoposti all'abrogata autorizzazione edilizia, da ritenersi compresi nella lett. a) del richiamato comma 6 della legge n. 443/2001:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza mutazioni dei volumi e trasformazioni delle facciate, con o senza mutazioni d'uso, purché compatibili con le vigenti destinazioni urbanistiche;
- b) le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, comportanti alterazioni della sagoma dell'edificio;
- c) l'adeguamento normativa degli impianti tecnologici e delle reti idriche e fognanti interne;
- d) la realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- f) le sistemazioni di impianti sportivi d'interesse comune, senza incrementi di volume;
- g) le varianti in corso d'opera per interventi già autorizzati con permesso di costruire, non comportanti variazioni dei parametri urbanistici ed edilizi dell'opera concessa;
- h) costruzioni e installazione di infrastrutture impiantistiche a rete, sia da parte di privati che di società esercenti pubblici esercizi;
- h) opere di demolizione, di scavi e di rinterri per la sistemazione di aree esterne, non comportanti coperture di aree e realizzazione di volumi;
- j) ricostruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari;

- k) costruzione di campeggi, parcheggi a suolo ed aree di sosta;
- l) passi carrabili con rampe d'accesso a spazi pubblici;
- m) abbattimenti di alberi d'alto fusto di pregio ambientale;
- n) escavazione di pozzi per l'emungimento idrico, impianti fissi per serre;
- o) altri interventi analoghi o assimilabili a quelli del presente elenco.

4/3.4) - Le varianti in corso d'opera di interventi realizzati con DIA comportano una nuova denuncia con le medesime modalità della precedente, sempre che anche le opere oggetto di varianti rientrino nelle categorie di opere eseguibili con tale norma autorizzativa tacita.

Parimenti per le varianti in corso d'opera dei permessi di costruire di modesta entità possono essere utilizzate le DIA

4/3.5) - I termini di validità e di decadenza della DIA sono gli stessi prescritti per i permessi di costruire in applicazione dell'art. 23, comma 1 del T.U. L'annullamento della DIA, con provvedimento motivato del competente dirigente tecnico comunale, va adottato nella ricorrenza dei casi previsti alle lettere b), c) e d) del precedente punto 4/1.6 relativo ai permessi di costruire.

4/4) - Sono liberamente eseguibili, ai sensi dell'art. 6 del TU citato, senza permesso edilizio e senza denuncia di inizio attività, gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli in edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino realizzazioni di rampe, di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, opere di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro edificato, nonché le opere interne riguardanti interventi funzionali di finitura e di ripristino degli impianti.

Sono parimenti ammissibili liberamente, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili con le singole zone territoriali omogenee definite dal vigente strumento urbanistico generale.

Art. 5 - Modalità di richiesta degli interventi edilizi

5/1) - Le richieste per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce d'inizio attività, da inoltrare, in bollo, al Comune per l'esecuzione di interventi edilizi, vanno effettuate secondo le modalità contemplate ai successivi punti 5/4 e 5/5, secondo quanto prescritto dagli artt. 20 e 23 del TU. (D.P.R. n. 380 /2001) .

5/2) - Gli elaborati progettuali, allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali: architetti, ingegneri, geologi, dottori in agraria, geometri, periti edili, periti, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

5/3) - Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

5/4) - Permesso di costruire

5/4.1) - Può richiedere il rilascio del permesso di costruire: a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo, b) il titolare del diritto di superficie (nei limiti del contratto di costruzione), c) il proprietario di diritti reali sul bene, d) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi (es. ordine del giudice), e) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche se non proprietarie delle aree d'intervento, in applicazione dell'art. 11 del TU. (D.P.R. n. 380/2001)

Sostituisce il titolare nella richiesta: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari.

Il titolo di legittimazione alla richiesta va attestato ai sensi dell'art. 11, comma 1 del T.U. citato, con certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto; nelle more del rilascio del permesso di costruire, tale documentazione può essere sostituita da autocertificazione, nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di produrre i predetti titoli prima del rilascio del permesso di costruire.

5/4.2) - La domanda di rilascio del permesso di costruire, va inoltrata, in duplice copia, di cui una in bollo, all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto 5/4.1). Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori. Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del permesso di costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte

5/4.3) - Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

- Per le nuove costruzioni.

- a) stralcio del vigente P.U.C. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500;

- d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- e) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso;
- g) sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi;
- h) prospetti quotati di tutte le facciate; tali elaborati vanno redatti in scala 1:50;
- i) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1:50;
- j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;
- k) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUC, dal RUEC e da altre norme, se riguardanti lo stesso;
- l) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti;
- m) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del PUC e del RUEC, nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20 comma 1 del T.U., di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del T.U. citato;
- n) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
- o) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali;
- p) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;
- q) ricevuta di pagamento per eventuali oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza del permesso di costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo dei Comune.

- Per interventi sull'edilizia esistente:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla su riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati vanno redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A di PUC;
- b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposte al permesso ai sensi del precedente art. 4, in quanto ricadenti in aree sottoposte a vincolo, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva.

- Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

5/5) Denuncia inizio attività

5/5.1) - La denuncia di inizio attività (DIA), in duplice copia di cui una in bollo, va inoltrata all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori.

La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo dei Comune.

5/5.2) - Alla DIA va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti a produrre la DIA;
- b) progetto delle opere a farsi completo di:
relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante,

prospetti, sezioni, prospetti (in scala 1:100 - 1:50), particolari costruttivi (in scala opportuna);

- c) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente R.U.E.C., nonché alle norme in materia di sicurezza, d'igiene e di tutela ambientale;
- d) comunicazione delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;
- e) pareri o nulla osta di altri Enti, ove dovuti;
- f) ricevuta del versamento degli eventuali oneri istruttori, definiti dal Comune, con separato provvedimento.

Nel caso di denunce inizio attività presentate ai sensi dell'art. 1, punto 6, lett. c) della legge obiettivo n. 443/2001, ove non sussista la dichiarazione o l'atto di ricognizione relative ai piani attuativi da parte del Comune, il progetto va accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza delle caratteristiche dei piani attuativi previste da tale norma.

Art. 6 - Procedimenti istruttori, conferenze di servizi, pareri e sportello unico

6/1) - I procedimenti istruttori delle domande di permessi di costruire e delle denuncia d'inizio attività, che decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'Ufficio dello sportello unico (se costituito), sono, ai fini delle modalità e della tempistica, quelli prescritti dall'art. 20 e dall'art. 23 del T.U. in materia edilizia (D.P.R. n. 380/2001), oltre che dalle disposizioni della legge urbanistica regionale cui il Comune è soggetto.

6/2) Permesso di costruire

6/2.1) - Il procedimento istruttorio per il rilascio del permesso di costruire inizia con il controllo, se richiesto dall'interessato, della completezza della documentazione prescritta da parte dell'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia al momento dell'accettazione e prosegue, con decorrenza a fare data dall'acquisizione a protocollo, da parte del responsabile del procedimento, all'uopo indicato dal dirigente comunale competente per mansioni nel settore edilizio. Il nominativo del responsabile del procedimento va comunicato al richiedente, a cura del predetto Ufficio dello sportello unico entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza.

6/2.2) - Il responsabile del procedimento procede quindi all'istruttoria di merito, secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze, iniziando dalla verifica della completezza degli elaborati, per i quali, se necessario, può, qualora sia necessario apportare modifiche di

modeste entità rispetto al progetto presentato, richiedere l'integrazione entro il 60° giorno, sulle quali l'interessato si pronuncia nei 10 giorni dalla richiesta d'integrazione documentale, e, ove concordi, provvede nei 15 giorni successivi. Ciò produce la sospensione del termine, fino al relativo esito, della decorrenza dei 60 giorni. L'istruttoria deve essere conclusa entro 60 giorni e nel caso di progetti particolarmente complessi (comma 8 dell'art. 20 del T.U.), decorrenti dalla data di protocollo della domanda, o in caso di richiesta di documentazione integrativa, dalla data del ricevimento di tale documentazione, con esauriente relazione motivata sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia del Comune, oltre che alle norme in materia nazionali e regionali, di sicurezza ed igiene, quantificando, altresì gli oneri d'urbanizzazione e di costruzione dovuti.

6/2.3) - Il termine utile predetto dei 60 giorni può essere interrotto, per una sola volta in caso di richiesta di documentazione integrativa che non risulti già nella disponibilità del Comune e non acquisibile autonomamente dallo stesso, e ove occorra acquisire a mezzo dell'Ufficio comunale dello sportello unico eventuali pareri prescritti di competenza di altri uffici esterni, se non allegati alla documentazione acclusa all'istanza, in quanto conseguiti in precedenza direttamente dall'interessato.

6/2.4) - L'istruttoria deve essere condotta secondo i principi di trasparenza e di sollecitudine, per cui i pareri degli altri enti possono acquisirsi indicando apposite conferenze di servizio, ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge n. 241/1990 e successive integrazioni o di equivalenti norme regionali, fermo restando che nel termine utile dei 60 giorni vada acquisito anche l'eventuale parere della Commissione edilizia integrata, nei casi in cui tale parere sia prescritto.

6/2.5) - Il dirigente tecnico responsabile, una volta ricevuta la citata relazione motivata del responsabile del procedimento, entro i successivi 15 giorni, emette il provvedimento, consistente nel rilascio o diniego del permesso di costruire, fermo restando gli obblighi in ordine agli oneri concessori dovuti.

6/3) - Denuncia inizio attività

6/3.1) - Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della DIA sono quelle prescritte dall'art. 23, comma 5, 6 e 7 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001), nonché dalle norme regionali in materia.

6/3.2) - Esse consistono, ai sensi del comma 5 del citato art. 23, nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla denuncia della completezza della documentazione prescritta e nella verifica della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la DIA, dell'esistenza

dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari, della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno, ai sensi dei successivi articoli, la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa.

6/3.3) - Qualora l'intervento oggetto della denuncia, ai sensi del comma 3 del citato art. 23, sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine di 30 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto, secondo i procedimenti indicati dai commi 8, 9 e 10 dell'art. 1 della legge obiettivo, n. 443/2001, la denuncia è priva di effetti.

6/3.4) - Con salvezza di quanto prescritto al precedente punto 6/3.2, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della DIA non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

6/4) - Sportello unico per le attività produttive

6/4.1) - Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di permessi di costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa comunale, denominata *sportello unico* e per esso dal dirigente individuato quale responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs n. 112/1998, o di equivalente norma regionale.

6/4.2) I tempi istruttori e quelli utili per il rilascio di permessi di costruire per impianti produttivi sono, con salvezza di diversa normativa regionale al riguardo, i medesimi di quelli previsti in generale, dal presente R.U.E.C. per tali atti autorizzativi e, comunque, nel rispetto delle norme dei D.P.R. n. 447/1998.

6/4.3) - Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, di cui al punto precedente, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, ove essa risulti, anche attraverso autocertificazioni ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 447/1998, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e alle leggi vigenti.

6/4.4) - Ove non sussista conformità dell'intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale ente procedente, sempre attraverso lo sportello unico indirà apposita conferenza dei servizi; se la conferenza dei servizi registra l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'organo che, in precedenza, lo aveva approvato. Di conseguenza, si procederà per il rilascio del permesso di costruire degli interventi, secondo quanto previsto nei precedenti punti 6/2 e 6/3.

6/5) - Sportello unico per l'edilizia

L'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, costituito o da costituirsi ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del TU. in materia d'interventi edilizi, è deputato:

a) a svolgere le funzioni di cui alle lettere a), b),c), d) ed e) del co.2 dell'art. 5 del T.U. citato, con riferimento a:

- ricezione delle domande di concessione e delle DIA;
- informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie;
- provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti;
- rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia;
- rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;

b) ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, ai sensi del comma 4 dello stesso art. 5 del TU.

6/6) - Registro atti autorizzativi delle attività edilizie

6/6.1) - Al fine di avere un quadro conoscitivo completo delle attività edilizie legittimamente autorizzate e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio ricadente in ambito comunale, gli estremi e i dati tecnici più significativi di tutti i relativi atti autorizzativi, espressi o taciti, accorpati per tipologia degli atti relativi all'ultimo decennio, vanno riportati in apposito registro, da aggiornarsi con cadenza almeno bimestrale, di libera consultazione.

6/6.2) - Per avere un permanente governo delle azioni di trasformazione del territorio comunale, gli atti autorizzativi delle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali, vanno graficizzati, su supporti informatici, con particolare campitura, sulle planimetrie, in scala 1:1.000 - 1:2.000, rappresentative dello stato dei luoghi nonché della

distribuzione e consistenza dell'edificato. Tale planimetria, con aggiornamento almeno semestrale, è di libera consultazione.

Art 7 - Caratteristiche formali degli atti autorizzativi delle attività edilizie

7/1) - Permesso di costruire

7/1.1) - Il permesso di costruire, conclusa la fase istruttoria di cui al precedente art. 6, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso dal Dirigente tecnico competente ai sensi dell'art. 13, comma 1 del T.U. e nel rispetto dei tempi di cui allo stesso articolo.

7/1.2) - Il permesso di costruire contiene le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del permesso di costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati dall'ufficio per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del permesso edilizio, gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del permesso di costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia integrata ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del permesso di costruire;
- g) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del permesso in ordine ai seguenti adempimenti:
 - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico,
 - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale,

nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei capi I, II e III della Parte II del T.U. in materia edilizia;

- comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale, dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
- opposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1-6-1990, n. 1729/UL,
- conservazione in cantiere di copia del permesso di costruire e del progetto grafico allegato;
- richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

7/1.3) - Al permesso di costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del concessionario ai sensi dell'art. 18 dei T.U. citato o di norma regionale equivalente in materia.

7/2) - Denuncia inizio attività

Costituisce denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 23, co.5 dei T.U., la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, il parere favorevole sull'intervento nel caso che questo riguardi immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, da acquisire preventivamente nelle forme previste dai commi 8, 9 e 10 dell'art. 1 della legge obiettivo n. 443/2001, nonché dell'attestazione del progettista abilitato nelle forme di legge, rilasciata per accettazione dal competente ufficio comunale, ovvero l'avviso di ricevimento della raccomandata A.R. di trasmissione della DIA al Comune, Ufficio dello sportello unico se costituito, non seguita da comunicazioni sospensive del Comune entro e non oltre i 30 giorni dal ricevimento, ai sensi dell'art. 23 dei T.U.

7/3) - Atti equiparati a permessi di costruire

Sono equiparati, a tutti gli effetti di legge, al permesso di costruire, con salvezza della norma regionale disciplinante la materia, i seguenti atti:

- a) la pubblicazione di accordi di programma sottoscritti in applicazione dell'art. 27 della legge n. 142/1990, conseguenti o meno alle intese di programmazione negoziata di cui alla legge n. 662/1996, ove i progetti acclusi all'accordo, abbiano il livello di definizione tecnica previsto dal presente R.U.E.C. per il rilascio dei permessi di costruire e gli interventi siano compatibili con gli strumenti urbanistici comunali,
- b) la pubblicazione degli accordi di programma, richiamati alla precedente lettera a), riguardanti interventi, parzialmente o totalmente non conformi agli strumenti urbanistici, per i quali sia intervenuta determinazione unanime favorevole in sede di conferenza di servizio con la presenza dell'Ente Provincia, preordinato all'approvazione di tali strumenti, in quanto legittimante la conseguente variante urbanistica;
- c) l'approvazione con delibere consiliari di progetti di opere pubbliche comunali, ai sensi dell'art. 7, comma 3 del TU. in materia edilizia, ovvero di equivalente legge regionale;
- d) l'approvazione di opere pubbliche di interesse statale, per le quali sia intervenuta l'intesa Stato-regione ai sensi dell'art. 7 del TU. in materia edilizia.

Art. 8 - Adempimenti nella fase attuativa degli interventi

8/1)- Gli adempimenti nella fase attuativa da parte dei soggetti titolari degli atti autorizzativi dell'attività edilizia riguardano tutti gli interventi formalmente autorizzati con permessi di costruire, ovvero assentiti con DIA, nonché quelli autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi edilizi o urbanistici secondo le prescrizioni del precedente art. 7.

8/2) - Il soggetto titolare dell'atto autorizzativo deve dare comunicazione al Comune, a mezzo di raccomandata A.R. o con recapito diretto al protocollo comunale, della data di inizio dei lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori.

8/3) - La comunicazione d'inizio dei lavori deve contenere:

- a) gli estremi del deposito del progetto strutturale sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione, ai sensi dell'art. 65 del T.U., nel caso di opere in c.a., c.a.p. o in acciaio, ovvero gli estremi dell'approvazione da parte del competente Ufficio regionale del progetto strutturale delle opere, ai sensi dell'art.

93 del T.U., secondo quanto già prescritto dalle leggi n. 1086/ 1971 e n. 64/1974, richiamate nella Parte II del T.U. relativa alle norme tecniche edilizie, e dalle leggi applicative regionali;

- b) la documentazione concernente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del T.U. citato, ove non trasmessa con l'istanza di permesso di costruire;
- c) gli estremi del soggetto tecnico incaricato del coordinamento della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi dei D.Lgs n. 494/1996 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della responsabilità della sicurezza degli impianti, ai sensi dei disposizioni di cui al capo V del T.U. citato, secondo quanto già prescritto dalla legge n. 46/1990;
- d) il certificato di regolarità contributiva (DURC); in assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo
- e) i dati personali o la convalida di quelli già trasmessi con l'istanza del permesso di costruire, del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, abilitata nelle forme di legge, cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori; precisando, nel caso di non affidamento a terzi, che le opere vengano eseguite in economia direttamente dal titolare dell'atto autorizzativo;
- f) autorizzazioni comunali per occupazione di suolo pubblico e per allacciamenti fognari, e nulla osta degli enti esercenti pubblici servizi, se interessanti i lavori;
- g) planimetria quotata in scala 1:100, se non compresa negli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, da cui risulti le linee di confine con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei costruendo manufatti rispetto alle quote degli spazi pubblici o di campagna se le aree di intervento non sono urbanizzate, nonché le quote d'immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto pubblico.

8/4) - Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, di cui al punto precedente, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice o, da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del permesso edilizio, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e del loro esito.

8/5) - Ove il Comune non provveda a quanto e nel tempo prescritto dal precedente punto 8/4, i lavori autorizzati possono avere regolare inizio, obbligandosi il direttore dei lavori a trasmettere una esauriente relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, sulle operazioni effettuate in ordine alla determinazione sul terreno dei punti fissi e delle quote d'imposta dei manufatti edilizi riferiti a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici al contorno.

8/6) - Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono, ognuno per le proprie competenze, responsabili dell'andamento dei lavori, della conformità delle opere al progetto autorizzato e alle previste tipologie edilizie, anche ai fini di lesioni di danni soggettivi prodotti a terzi. Gli stessi debbono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dei D.Lgs. n. 626/1994 e n. 494/1996 e successivi e della legge n. 46/1990 relativamente alle norme di sicurezza richiamate al capo V della Parte II del T.U. in materia edilizia.

8/7) - I cantieri vanno gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le recinzioni devono essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta.

Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni vanno eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

8/8) - Nel caso di demolizioni, i materiali di risulta debbono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a rifiuto con tutti gli accorgimenti atti a non produrre polvere nell'ambiente; il trasporto a rifiuto va effettuato secondo le modalità e le prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, dalle norme vigenti in materia. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere vanno protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno. Nel corso d'eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere

vanno tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti. E' vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di ogni genere.

8/9) - Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possono far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione al Comune del ritrovamento, che ne dà sollecita informazione alle competenti soprintendenze, cui competono, ai sensi dei DLgs n. 490/1999, il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

Art. 9 - Vigilanza sugli interventi costruttivi - Violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni

9/1) - Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri, ai sensi degli articoli 27, 28 e 29 del T.U. (D.P.R. n. 380 /2001).

9/2) - I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

9/3) - Le verifiche vanno effettuate per constatare:

- la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (permesso di costruire, permesso urbanistico, DIA, provvedimento equivalente al permesso di costruire) e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori;
- l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;
- l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.

Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio, tra i tecnici comunali, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, del caso, il progettista dell'opera.

9/4) - Se la verifica ha esito non positivo, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in

sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del TU. citato in materia di sanzioni (equivalenti alle norme già prescritte dall'abrogata legge n. 47/1985) o da norme regionali, a cominciare dalla sospensione dei lavori. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente, ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.

9/5) - Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'art. 44 e seguenti dei T.U., analogamente a quanto prescritto dal soppresso art. 20 della legge 47/1985 o da equivalente norma regionale.

9/6) - Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del T.U., si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso T.U., o di equivalente norma regionale, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

Art. 10 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

10/1) - Per ultimazione dei lavori s'intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;
- per gli interventi eseguiti a seguito di DIA: l'esecuzione di tutte le opere autorizzate o denunciate;
- per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

10/2) - Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, da computarsi ai sensi del precedente art. 4, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare

comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (permesso di costruire o DIA), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

10/3) – L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del permesso di costruire dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

10/4) - Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il concessionario, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del T.U. (*ex lege* n. 1086/1971), per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con d.i.a;
- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 11 7 del T.U., per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

Art. 11 - Disciplina delle opere di pronto intervento connesse con la sicurezza pubblica e privata, con l'interesse pubblico e calamità naturali

11/1) - Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti o impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

11/2) - Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico

sanitarie e ambientali, e comunque da eventi improvvisi e imprevedibili costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e beni.

11/3) - Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto rivestente la veste di pubblico ufficiale, che dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e l'impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei vigili urbani e dei vigili dei fuoco, e, se del caso, la forza pubblica e la protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi dei D.Lgs n. 490/1999 , l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

11/4) - Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente punto 11/3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi necessari. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida e riassegnazione di nuovi termini, ove perduri, senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.

11/5) - L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto 11/4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenziali di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte, la relativa DIA

11/6) - Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità sono:

- transennamento delle aree su cui incombe pericolo grave e imminente per la pubblica e privata incolumità;
- puntellature provvisorie degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica;
- spicconature di intonaci, demolizione di elementi di facciata e di copertura pericolanti (cornicioni, ornate e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole etc.);
- tompagnature di vani interni ed esterni;
- ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognanti;
- demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa può provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti.

11/7) - Ove il pericolo per la pubblica e privata incolumità e i conseguenti interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs n. 490/1999, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.

11/8) - Alle opere di ripristino dello stato dei luoghi, l'interessato procede con l'inoltro della DIA, secondo le modalità prescritte dal presente R.U.E.C.

Art 12 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative

12/1) - Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, occupazione temporanea o definitiva di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami, taglio di boschi, impianti di captazione di energia alternativa, sistemazione di antenne ricetrasmittenti radiotelevisivi e telefonici, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie, non sono sottoposte a DIA, ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere di cui all'art. 6 dei TU., sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura

amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di legge e quelle urbanistico-edilizie.

12/2) - Le attività, richiamate al precedente punto 12/1, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporne, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene ambientale prescritte dal presente R.U.E.C.

12/3) - In particolare le seguenti attività sono così regolate:

- i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
- la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
- installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentirne il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6 mq e l'altezza va contenuta nei 3 m.

L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita su aree non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:

- non arrechi danno al normale svolgimento del traffico;
- consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
- non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
- l'accesso e l'uscita avvengono in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;

- i depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibile da strade e spazi pubblici non sono consentiti in zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a discarica secondo piani consortili;
- l'esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche, secondo le modalità previste al successivo art. 16, relativo ai requisiti della qualità urbana;
- la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami etc., e di discariche è vietata. Le autorizzazioni per discariche dei materiali di risulta dei cantieri edili sono disciplinate dal successivo art. 16, relativo ai requisiti della qualità urbana e ambientale;
- gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificato. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;
- la sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione dei gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane se compatibili con la qualità ambientale dei siti;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, il taglio di boschi e di essenze arboree tipiche della flora locale, l'installazione di antenne ricetrasmittenti, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di permessi di costruire, ai sensi dei T.U., nel rispetto dell'art. 5 della legge n. 36/2001 sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo, sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste

siano accompagnate dal benessere degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi.

Ove i suddetti manufatti comportassero opere edilizie, seppur modeste e provvisorie, ma trasformative dello stato dei luoghi, sono eseguibili, in ogni caso previa denuncia d'inizio attività.

Art. 13 - Commissione edilizia

13/1) - Funzioni della Commissione edilizia

Il Comune intende avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Commissione edilizia comunale.

La Commissione edilizia è l'organismo consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica. Essa esprime pareri sulle materie specificate nei punti successivi. Il parere della Commissione edilizia ha efficacia meramente consultiva.

13/2) - Attribuzioni della Commissione edilizia

13/2.1) - Il parere della Commissione Edilizia è dovuto per:

- i progetti comportanti il rilascio del permesso di costruire;
- gli atti di annullamento di permessi di costruire edilizi, se esplicitamente richiesto dal dirigente o dal responsabile comunale del provvedimento;
- i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico, ancorché autorizzati con determinazioni equivalenti a permessi di costruire edilizi o urbanistici;
- i nuovi regolamenti edilizi e loro varianti generali e parziali;
- gli strumenti urbanistici generali, di settore e attuativi nonché delle loro varianti sia pubblici che privati.

13/2.2) - Il parere della Commissione edilizia è facoltativo per: permessi di costruire di varianti in corso d'opera incidenti sui parametri urbanistici e edilizi non legittimabili con DIA; eventuali interpretazioni delle norme dei presente R.U.E.C, delle N.T.A. del P.U.C. e dei regolamenti attuativi di piani urbanistici esecutivi e di riqualificazione urbano-ambientale, valutazioni della compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali di piani o programmi di riqualificazione e recupero urbano e ambientale, di piani sovracomunali territoriali e di settore,

di patti o intese di programma, su richiesta facoltativa dell'Amministrazione o del dirigente dell'U.T.C.

13/3) - Composizione della Commissione edilizia

13/3.1) - Il presidente e i membri effettivi della Commissione edilizia sono nominati dal Sindaco con decreto sindacale. Alle riunioni della stessa partecipano, quali membri consultivi, senza diritto di voto, il dirigente tecnico comunale del settore edilizio e cinque esperti in materia edilizio-urbanistica, geotecnica, agraria, di recupero urbano, di sicurezza e igiene ambientale, d'impatto ambientale, di storia locale se convocati, di volta in volta, dal presidente della stessa commissione, singolarmente o congiuntamente, su temi specialistici.

13/3.2) - La Commissione edilizia ha la seguente composizione:

- a. Membri permanenti di diritto:
 - Sindaco, o suo delegato, con funzioni di Presidente;
- b. Membri nominati dal Sindaco :
 - un esperto in materia edilizio-urbanistica;
 - un esperto in geotecnica;
 - un esperto in agraria;
 - un esperto di recupero urbano;
 - un esperto in sicurezza, igiene ambientale e impatto ambientale;
 - un esperto di storia locale;

Alle sedute della Commissione Edilizia partecipano, senza diritto di voto il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato e l'Ufficiale Sanitario o suo delegato. Le adunanze sono valide quando interviene, oltre il Presidente, un numero di componenti pari ad almeno la metà del numero dei componenti elettivi.

Può essere nominato anche un vicepresidente vicario, che sostituisce il Presidente in caso di impedimento temporaneo di questi.

I membri della Commissione edilizia restano in carica per la durata del Consiglio Comunale e fino all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale o del Commissario straordinario, in caso di scioglimento del Consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive, decadono dopo cinque assenze consecutive non giustificate, e sono surrogati non oltre 15 giorni dalla dichiarazione di decadenza. Pari condizioni si prevedono per i membri subentranti, nominati con il medesimo criterio di quelli sostituiti. Per le incompatibilità valgono le disposizioni dello statuto comunale in materia di nomine.

13/3.3) L'atto sindacale di nomina della Commissione va improntato a criteri di trasparenza ed ha la stessa pubblicità delle deliberazioni comunali.

13/4) Modalità di funzionamento della C.E.

13/4.1) - La Commissione edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce presso la sede del Comune per non meno di due sedute al mese, per l'esame e l'espressione di pareri sulle istanze dei permessi di costruire istruiti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze, ai sensi del precedente punto 13 /2.

Il parere va espresso e trasmesso agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire, prescritto dal presente Regolamento edilizio.

13/4.2) - Svolge funzioni di Segretario della Commissione edilizia un funzionario comunale, indicato dal Dirigente dell'U.T.C., che cura:

- le convocazioni della Commissione disposte dal Presidente;
- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della C.E. in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell'ufficio dello sportello unico per l'edilizia;
- la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla Commissione;
- la sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia o al Dirigente dell'UTC preposto al rilascio dei permessi di costruire, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesti pareri su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
- la sollecita trasmissione all'ufficio dello sportello unico per l'edilizia di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della C.E.;
- la verbalizzazione dei sopralluoghi che la C.E. decida di effettuare per l'acquisizione di elementi indispensabili per l'espressione di pareri.

Per un razionale svolgimento di tali adempimenti, la Commissione edilizia può stabilire, nel rispetto del presente R.U.E.C. e delle norme processuali amministrative, un proprio codice di operatività che, se produce effetti con rilevanza esterna, va opportunamente pubblicizzato.

13/4.3) - Per la validità delle riunioni della C.E. è necessaria la presenza della metà più uno dei membri della Commissione e che gli stessi siano venuti a conoscenza dell'indispensabile convocazione da parte del Presidente, anche in via breve. Le riunioni vanno preventivamente concordate con cadenza temporale costante, in sede d'approvazione del citato codice di operatività.

13/4.4) – L’esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del Presidente o del membro relatore dallo stesso prescelto, sulla scorta delle relazioni istruttorie trasmesse dal responsabile del procedimento. L’espressione del parere viene assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportati nel processo verbale della seduta.

13/4.5) - Non debbono essere presenti all’esame e alla formulazione di parere su progetti, i componenti della C.E. che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative.

13/4.6) - Gli autori dei progetti possono, su richiesta loro o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

Per progetti edilizi e urbanistici di particolare complessità e rilevanza la Commissione può avvalersi della consulenza degli esperti di cui al precedente punto 11 /3.1.

13/4.7) - Il compenso dei membri componenti della C.E., per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali, quello del Presidente e quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della stessa.

Art. 14 - Commissione edilizia integrata

14/1) - Si procede alla formazione della Commissione edilizia integrata con membri particolarmente esperti nelle materie storico-artistico-ambientali, ai sensi della legge regionale n. 10 del 23/02/1982 e delle allegato direttive

14/2) - La natura consultiva dei pareri espressi dalla Commissione edilizia integrata é equivalente a quella della Commissione edilizia. Circa gli effetti dei parere di tale Commissione, questi corrispondono a quelli previsti dalla legge regionale.

14/3) - La Commissione edilizia Integrata è costituita dalla Commissione edilizia di cui al precedente art. 13 e da cinque ulteriori componenti, di nomina del Consiglio comunale, particolarmente esperti in:

- beni ambientali, storia dell’arte, discipline agricolo forestale, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative;
- legislazione beni culturali;
- verifiche di impatto ambientale;
- riqualificazione urbana e territoriale.

14/4) - Le funzioni di Presidente e segretario della C.E.I. sono svolte parimenti dal Presidente e dal segretario della C.E.

14/5) - Le disposizioni per l'incompatibilità alla nomina degli esperti, per la convocazione e la validità e lo svolgimento delle sedute, per la decadenza dei membri esperti, per la maggioranza necessaria per l'espressione dei pareri, per il funzionamento della commissione integrata, per le modalità di pagamento degli stessi, sono identiche a quelle previste dall'art. 13 per la C.E.

14/6) - Le sedute e la verbalizzazione della C.E.I. e della C.E. vanno tenute separate e svolte in giorni diversi.

Art. 15 - Trasparenza e pubblicità degli atti autorizzativi delle attività edilizie

15/1) - Il procedimento istruttorio e il rilascio degli atti autorizzativi delle attività edilizie vanno improntati alla più assoluta trasparenza e semplificazione delle procedure, alla pubblicità degli atti nel rispetto delle norme vigenti, consentendo l'accessibilità agli stessi, nel rispetto delle norme di semplificazione dei procedimenti autorizzativi in materia edilizia prescritte dal T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

15/2) - Per la formazione, il rilascio, la tenuta e la conservazione, la gestione, la trasmissione di documenti e atti di organi della pubblica amministrazione, si applicano i criteri di semplificazione prescritti dal T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, con particolare riferimento a: autenticazioni, invio e sottoscrizione delle dichiarazioni da presentare, certificazioni contestuali, dichiarazioni sostitutive, accertamenti d'ufficio e modalità di controllo.

15/3) - Gli atti autorizzativi relativi ai permessi di costruire e ai provvedimenti inerenti le attività disciplinate dal precedente art. 12, vanno resi pubblici attraverso l'affissione all'albo pretorio comunale per quindici giorni, in modo che risulti facilmente intellegibile il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento.

L'affissione, che non fa decorrere il termine per eventuali impugnative, del provvedimento da parte di terzi, deve avvenire nei tre giorni successivi alla sottoscrizione dell'atto autorizzativo ad opera del dirigente tecnico comunale competente.

15/4) - Il registro su cui vanno trascritti, con criteri progressivi, gli estremi degli atti autorizzativi delle attività edilizie e la cartografia del territorio comunale aggiornata con gli interventi concessi secondo le modalità prescritte dal precedente art. 7, sono accessibili alla pubblica consultazione.

15/5) - Compatibilmente con il sistema d'informatizzazione della macchina comunale, le comunicazioni d'ufficio per richieste di documentazione integrativa, gli adempimenti di competenza dell'ufficio dello sportello unico, se costituito, in ordine a chiarimenti sulle istanze prodotte e a quanto altro necessario per l'istruttoria delle istanze, possono avvenire anche attraverso fax o posta elettronica con l'utilizzo di protocollo telematico, ove l'istante richieda di usufruire di simile sistema di comunicazione, fornendo per le risposte il proprio codice personale o quello dei tecnici da lui incaricati.

Parimenti gli elementi conoscitivi del predetto registro degli atti autorizzativi concessi e della cartografia aggiornata, potranno essere consultabili con strumentazione informatica o via internet, se disponibili, per i quali va fornita la necessaria informativa e accessibilità.

Parte Seconda

Requisiti di qualità edilizia e urbanistico-ambientale delle opere e degli interventi da eseguirsi sul territorio comunale

Art. 16 - Requisiti di qualità dell'ambiente urbano e di quello naturalistico

16/1) - Finalità e obiettivi

Le attività edilizie disciplinate dal presente regolamento edilizio vanno utilizzate, nell'ambito della strumentazione urbanistica e ambientale del territorio, per conseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e di quello di nuova edificazione nella salvaguardia del contesto naturalistico, attraverso coerenti azioni di tutela dei valori storico-artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità dell'edilizia, della salvaguardia delle risorse ambientali, del perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell'ecosistema.

16/2) - Requisiti di qualità urbanistico-edilizia dell'ambiente urbano

16/2.1) - Gli interventi attuativi connessi a nuove urbanizzazioni, con e senza nuova edificazione, ad opere di riqualificazione e recupero urbano, di ristrutturazione urbanistica, vanno progettati e realizzati secondo criteri improntati a una visione di sistema delle loro funzioni di destinazioni e di integrazione con le preesistenze di contesto, in modo che l'intera area, formata sia da quella interessata direttamente dall'intervento che da quella d'influenza del contesto urbano o territoriale, consegua una nuova o rinnovata qualità, dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale e di relazioni delle aree interessate dagli interventi, da considerarsi nella redazione del relativo progetto edilizio o infrastrutturale.

Tali interventi, pertanto, vanno impostati nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, non secondo logiche interne connesse alla sole esigenze funzionali degli interventi, ma secondo le ricadute che essi possono produrre, in rapporto alla natura e alla dimensione degli stessi, sul contesto urbano interessato.

16/2.2) - Per *contesto urbano degli interventi* da considerare si intende l'insieme dei volumi e degli spazi privati e pubblici che, per stratificazione temporale, caratteristiche formali e tipologiche, destinazioni d'uso ed attività prevalenti, per integrazione delle funzioni urbane e dei rapporti di relazioni materiali e immateriali, presentano caratteri di organicità e di omogeneità, nel caso in cui tali contesti omogenei, non risultano già preventivamente definiti, attraverso comparti o distretti urbani unitari o aree individuate per progetti urbani d'intervento unitari, dagli strumenti urbanistici comunali.

16/2.3) - Per *qualità urbanistico-edilizia* degli interventi va inteso l'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni, il livello d'integrazione tra residenze, attrezzature e servizi, le urbanizzazioni graduate in modo che risultino ben dotate e funzionalmente ripartite le funzioni della mobilità veicolare e pedonale oltre a quella dei parcheggi, l'organizzazione a sistema delle attrezzature del verde e del tempo libero, la presenza di luoghi centrali per armonici rapporti di relazioni sociali, l'integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto, la valorizzazione delle emergenze architettoniche storiche artistiche e delle singolarità ambientali, dove ciascuna di queste funzioni urbane può essere anche prevalente rispetto alle altre in rapporto alle caratteristiche intrinseche delle aree interessate dagli interventi programmati in modo unitario.

16/2.4) - Sono fondamentali, nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico-edilizia, l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la

configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico, con particolare riferimento:

- alla cura da osservare nella sistemazione superficiale delle aree di distacco, derivanti da prescrizioni urbanistiche, dei manufatti dalle sedi stradali e dagli spazi pubblici, destinabili a parcheggi privati, a verde o spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;
- agli effetti prospettici e cromatici che gli interventi edilizi producono sui fronti edificati prospicienti spazi pubblici e di interesse pubblico;
- alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;
- alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, dei cortili, delle coperture e degli elementi di finitura delle costruzioni;
- all'arredo delle strade, con riferimento alle tipologie e ai materiali della pavimentazione e alle caratteristiche degli impianti a rete da ubicare comunque in sottosuolo, alla sistemazione della segnaletica e degli spazi di affissione, alla toponomastica, alla ubicazione delle edicole e delle mostre, ai percorsi per il superamento delle barriere architettoniche, alle attrezzature e sistemazione degli spazi di parcheggio nei luoghi a forte polarizzazione derivante dalla presenza di servizi e attrezzature di rilievo primario, ai luoghi con caratteri di intermodalità dei sistemi di trasporto e, più in generale, ai sistemi costruttivi di opere e di impianti di rilievo urbano e di interesse comune per la fruizione ottimale degli stessi da parte della comunità dei cittadini.

16/2.5) - In ordine alle caratteristiche tecniche, tipologiche e prestazionali da utilizzare per le diverse zone urbane, relativamente a: tipologie delle sedi stradali in rapporto alla loro graduazione funzionale di traffico veicolare (urbano, interquartiere, di quartiere e locale), pedonale, promiscuo, ciclabile; dimensione dei marciapiedi in rapporto alle larghezze stradali, sistemi e materiali di pavimentazione per strade, isole spartitraffico, piazze, porticati di uso pubblico, gradinate, rampe e marciapiedi; tipologie e materiali per chiusini, caditoie, segnaletica, recinzioni, cancellate; caratteristiche e materiali di manufatti per l'arredo urbano, quali panchine, tettoie, gazebi, mostre, edicole, pali e mensole per l'illuminazione etc.; le caratteristiche tipologiche degli infissi, delle ringhiere, dei manti di copertura, delle vetrine e delle insegne dei negozi, delle canne fumarie e dei comignoli; le indicazioni dei cromatismi

delle facciate delle cortine di edifici dei luoghi centrali e dei percorsi urbani più significativi; nonché le caratteristiche tipologiche e prestazionali di altri elementi che incidono sulla morfologia urbana; il Comune, attraverso le sue strutture tecniche, con la consulenza di esperti e sentita, eventualmente, la Commissione edilizia se prevista dal R.E. , predisporre apposite schede analitiche con grafici dimostrativi, da aggiornarsi almeno con cadenza biennale, aventi valenza regolamentare pari al presente R.U.E.C., di cui costituiscono allegati attuativi.

16/2.6) - Le aree di parcheggio pubblico e di uso pubblico, nel rispetto delle norme urbanistiche del P.U.C e di eventuali piani urbani di settore relativi al traffico e ai parcheggi o ai soli parcheggi se esistenti, oltre alle norme prescritte dal codice della strada e a quelle di sicurezza, possono essere del tipo in superficie o del tipo in sottosuolo.

- I parcheggi in superficie vanno sistemati con accessi e uscite in modo che non compromettano la regolarità del traffico veicolare e pedonale delle strade e degli spazi pubblici adiacenti, delimitati con recinzioni alberate, per superfici attrezzate, con idonea segnaletica a norma, non superiore a 2.500 mq prevedendosi che per superfici superiori a tale valore, il parcheggio va realizzato in più aree attrezzate e separate da aiuole o fasce alberate. Parimenti la ripartizione in più aree a parcheggio deve avvenire per quelli riconducibili su superfici declinanti, comportanti terrazzamenti; ammissibili, questi ultimi, ove le sistemazioni delle opere di contenimento e le rampe d'accesso non compromettano la qualità morfologica del contesto urbano di appartenenza.

Detti parcheggi vanno inseriti nell'ambiente urbano di contesto, utilizzando tipologie costruttive e materiali per recinzioni, pavimentazioni, cordonature, eventuali pensiline, sistemi di raccolta delle acque superficiali, sistemazioni a verde per frangisole e ombreggiamento etc., simili a quelle esistenti nell'ambito urbano di contorno e comunque in osservanza delle caratteristiche prestazionali di cui alle schede richiamate al precedente punto 16/2.5, se predisposte dal Comune.

- Per i parcheggi pubblici e di uso pubblico da realizzarsi nel sottosuolo, previa verifica della loro compatibilità con la previsione degli strumenti urbanistici e di quelli di eventuali di settore, vanno ai fini della loro fattibilità, accertate a mezzo di saggi, le condizioni geologiche e idrogeologiche, nonché la presenza di cavità e la stabilità dei terrapieni interessati dai manufatti, per accertare la possibile insorgenza di instabilità strutturali delle costruzioni al contorno e valutare o le controindicazioni o i più adeguati sistemi costruttivi per farvi fronte in sicurezza. Analoga verifica va operata per ingombri

derivanti dalla presenza di manufatti e canalizzazione dei servizi a rete primari, ai fini della praticabilità della loro riallocazione in condizioni di perfetta funzionalità.

I parcheggi in sottosuolo possono svilupparsi per non oltre tre piani interrati, di altezza netta pari a m 2,40, con posti auto non superiori a 120 e con superficie complessiva utile dell'intero impianto, comprese le rampe di collegamento per le discenderie e risalite dei mezzi, non superiore a 3.500 mq. I varchi di accesso e di uscita vanno sistemati in modo compatibile con il regolare svolgimento del traffico veicolare e pedonale sulla viabilità e spazi pubblici al contorno, oltre che con caratteristiche costruttive e formali compatibili con la qualità del contesto urbano edificato. Le coperture delle aree a parcheggi in sottosuolo, ove non interessate da sovrastanti costruzioni, vanno ricoperte con terrapieni idonei per la sistemazione di verde prato e cespugliato, con bocche di ventilazione, adeguatamente mascherate nel verde, con altezze delle canne fuor terra non superiori a 1 m di altezza.

Per tali parcheggi vanno osservate tutte le norme di sicurezza in materia di sistemi edilizi, di impianti elettrici, di condizionamento, di uscite di sicurezza, di allarme e antincendio, prescritti dalle norme vigenti in materia.

16/2.7) Per i parcheggi pertinenziali si applicano le stesse disposizioni previste dal precedente punto 16/2.6, in rapporto alla loro sistemazione in superficie o in sottosuolo.

16/2.8) - Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli adempimenti previsti al precedente punto 16/2.3 riguardano sia l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi che la configurazione delle opere infrastrutturali, da operare, comunque, in modo da rifunzionalizzare organicamente la nuova trama urbana senza alterarne le preesistenze significative, relativamente ai valori architettonici e ambientali, all'organizzazione planovolumetrica e urbanizzativa del contesto interessato dagli stessi interventi.

16/2.9) - Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove consentiti dagli strumenti urbanistici, è necessario avere cura di ripristinare gli allineamenti delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, con corpi a sbalzo di aggetto non superiori a quelli medi esistenti su tali spazi, di attenersi alle tipologie edilizie significative del contesto urbano di appartenenza, di uniformare o migliorare le caratteristiche formali dei fronti stradali interessati, anche sotto il profilo altimetrico e l'uso dei materiali per i paramenti a vista.

16/2.10) - Per gli interventi di recupero e riqualificazione, riguardanti complessi edilizi, progetti urbani, ricadenti o meno in aree o zone di recupero, ma ubicati in aree di particolare pregio storico-artistico-architettonico o paesaggistico-ambientale, all'uopo individuate e

disciplinate dagli strumenti urbanistici, vanno rigorosamente conservate le caratteristiche morfologiche, architettoniche, tipologiche e costruttive, senza alterazione degli allineamenti dei fronti edificati, delle facciate, delle coperture, dei particolari costruttivi e degli elementi di valore ambientale, sia costruito che naturalistico, ovunque le preesistenze siano meritevoli di tutela.

16/2.11) - Laddove gli interventi riguardino beni per i quali sussista la dichiarazione di vincolo ai sensi dei D.Lgs. n. 490/1999, l'ammissibilità di interventi, anche di natura manutentiva, è sottoposta al nulla osta delle soprintendenze competenti, ovvero degli uffici regionali responsabili, nel caso che gli interventi ricadano in aree protette o rientrino in aree disciplinate da piani paesistici e da piani territoriali ad essi equivalenti.

Per questi ultimi interventi, la qualità morfologica dell'edificato urbano, i sistemi costruttivi e le caratteristiche dei materiali hanno rilevanza di qualità ambientale.

16/3) - Requisiti di qualità urbanistica dell'ambiente naturalistico

16/3.1) – L'ambiente naturalistico, oggetto di disciplina del presente R.U.E.C., è rappresentato dalle aree non edificate del territorio comunale destinate dagli strumenti urbanistici: a parchi urbani e di quartiere, al sistema del verde pubblico, a giardini pubblici e a quelli privati aventi rilievo per la presenza di vegetazione e manufatti artificiali di pregio, all'arredo a verde di spazi pubblici e di uso pubblico, per quanto attiene alla morfologia del suolo, alla geologia e idrogeologia del sottosuolo, alla irregimentazione delle acque, al sistema dei corsi e degli specchi d'acqua naturali, alla vegetazione e relativo habitat biologico, alla flora e alla fauna dei siti. Il predetto ambiente naturalistico costituisce risorsa essenziale del territorio comunale.

La presente disciplina fa salve le prescrizioni derivanti da norme nazionali e regionali in materia di difesa del suolo e di salvaguardia ambientale, nonché le prescrizioni di piani paesistici o territoriali con valenza paesistica, riguardanti il territorio comunale.

16/3.2) - Le aree naturali, intese come quelle inedificate e non modificate da significative alterazioni antropiche del suolo, vanno tutelate con idonei interventi conservativi o di riqualificazione geomorfologica, di soppressione di azioni e fattori inquinanti senza alterazione delle tipicità floro-faunistiche delle caratteristiche geopedologiche, delle emergenze ambientali e della qualità paesistica.

Gli interventi consentiti su tali aree, come individuate dagli strumenti urbanistici, secondo le prescrizioni degli stessi e delle leggi in materia di tutela ambientale, vanno sottoposte a preventiva verifica positiva degli effetti ambientali.

16/3.3) - Interventi esterni al centro edificato

Gli interventi disciplinati dal presente articolo riguardano:

- l'equilibrio geologico e idrogeologico del territorio, che va assicurato, previa conoscenza dello stato del sottosuolo a mezzo di saggi geognostici, con azioni sistematiche di consolidamento secondo modalità approvate dalle competenti autorità di bacino, intese a conservare o ripristinare la stabilità delle masse rocciose senza alterazione delle falde, delle sorgenti naturali e dell'humus superficiale vitale per la flora tipica dei luoghi;
- le condizioni di stabilità del suolo vanno garantite per le masse terrose superficiali destinate a coltivazione o interessate da manufatti artificiali, attraverso interventi che non alterino il paesaggio agrario e la pedologia dei siti, con accumuli di materiali impropri o discariche, e prevenendo frane, scoscendimenti, formazioni di piani di scivolamento di masse geologiche, depressioni e fenomeni d'instabilità, secondo le norme della legge n. 183/89 e successive integrazioni, nonché le prescrizioni delle norme regionali in materia e del PUC;
- l'irregimentazione delle acque superficiali va assicurata in modo da conservare la capacità drenante naturale dei terreni e della loro sistemazione a terrazzamenti nei tratti scoscesi collinari e montani, da garantire, con adeguata manutenzione, il libero deflusso negli alvei naturali dei corsi d'acqua perenni o torrentizi per tutto il loro percorso dalle sorgenti alle foci o ai coni di deiezione, e tutelare in modo permanente la sicurezza e l'incolumità di beni, persone e cose. L'utilizzo delle risorse idriche, superficiali e profonde deve avvenire nel rispetto dei T.U. sulle acque di cui ai D.Lgs n. 152/1999 e D.Lgs n. 285/2000, oltre che delle prescrizioni e direttive del PUC;
- il sistema agro-silvo-pastorale del territorio costituisce, nel suo insieme bene di valenza ambientale da salvaguardare sia dal punto dei valori naturalistici che sotto l'aspetto della valorizzazione dei presidi socio-economici presenti sul territorio oltre che delle prescrizioni e direttive del PUC;
- le emergenze ambientali naturalistiche, all'uopo individuate dal PUC, vanno tutelate con azioni e interventi di mera conservazione dello stato naturale dei siti, utilizzabili per attività agricole e culturali compatibili secondo le prescrizioni e le direttive del PUC;
- il sistema infrastrutturale di nuova formazione o di profonda ristrutturazione di quella esistente, di qualunque natura e tipologia, va previsto e realizzato senza provocare grave alterazione del valore paesistico dei siti interessati dalle opere, con salvezza dei casi previsti dalla legge della verifica obbligatoria dell'impatto (V.I.A.) nelle forme prescritte, oltre che nel rispetto della zonazione acustica del territorio comunale. Per tali opere, la

loro approvazione, qualunque sia il loro procedimento autorizzativo, va preceduto dal parere della Commissione Edilizia integrata di cui al precedente art. 14.

16/3.4) - Interventi riguardanti il centro urbano

Gli interventi disciplinati dal presente articolo riguardano:

- i parchi e i giardini pubblici, di uso pubblico e anche formati da autentiche architetture verdi, con recinzioni metalliche o murarie di particolari fatture significative del passato, ricadenti o meno nel centro abitato, vanno tutelati come memoria della cultura ambientale di epoche passate, e pertanto conservati nella loro integrità formale con interventi di manutenzione tale da mantenere inalterato il grado di godimento derivante al visitatore per le immagini apprezzabili sia all'interno che dall'esterno di tali complessi di verde costruito e naturalistico. L'inserimento di piccoli manufatti costruiti per servizi dei giardini, di natura provvisoria o permanente vanno previsti e realizzati con inserimento armonioso con l'ambiente, previa autorizzazione dei progetti, sentita la Commissione edilizia integrata e previo parere favorevole della competente soprintendenza, se trattasi di beni sottoposti a vincolo ambientale o storico-artistico; i parchi e i giardini di nuovo impianto, da realizzarsi sia nelle aree urbane di nuova urbanizzazione che nelle zone di riqualificazione urbana, vanno strutturati secondo un disegno unitario degli spazi destinati a verde prato ed arborato, con viali pavimentati e cordonature delle aiole in pietra locale o solo terra battuta, dove gli elementi costruiti per i servizi essenziali del parco, da contenere nel solo piano terra, debbono avere particolari caratteristiche stilistiche, il tutto organizzato in modo che i parchi risultino di comodo accesso e funzionali con la gradevolezza dell'ambiente da parte dell'utenza di ogni età; l'arredo a verde degli spazi pubblici riguarda tutte le strade urbane con marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,5 con aiuole spartitraffico centrali o di delimitazione di controstrade, le piazze, gli slarghi, gli spazi pubblici con e senza aiuole a prato e cespugliate, le zone perimetrali dei parcheggi pubblici in superficie, le aree a verde attrezzato, gli spazi antistanti monumenti e palazzi per uffici e servizi pubblici, che vanno arredati con alberature di essenze preferibilmente sempre verdi di medio e alto fusto opportunamente distanziate e allineate in relazione alla larghezza degli spazi disponibili e alla dimensione potenziale delle fronde degli alberi, posti a dimora lasciando al contorno dei fusto aree non impermeabilizzate di lato o diametro non inferiore ad 1 m. Le aiuole, disposte con disegni gradevoli e

funzionali con il transito pedonale vanno sistemate a prato con cespugli e giochi floreali, contornati da cordonature in pietra o protette da recinzioni basse in ferro lavorato. Va curato il sistema di scorrimento e di raccolta delle acque meteoriche in modo da evitare accumuli o dilavamenti dei terreni vegetali al contorno degli alberi. L'arredo del verde urbano nei luoghi di minore ampiezza può avvenire con piante invasate, con vasi di fiori o con pergolati di rampicanti nei percorsi pedonali o con altri sistemi di verde ornamentale;

- le pavimentazioni e le cordonature delle strade e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nei luoghi centrali e di particolare pregio urbano, nelle zone destinate a percorsi pedonali piani o gradonati, devono avvenire con materiale lapideo locale, se idoneo all'usura, di opportuna dimensione e configurazione in opera, avente cura del colore e del disegno, ammettendosi per tutte le altre strade e spazi pavimentazioni con manti bituminosi, lapidei e cementizi. In ogni caso, la sistemazione superficiale delle strade deve consentire, con opportune sagome trasversali e pendenze longitudinali, il regolare deflusso e raccolta delle acque meteoriche in caditoie semplici o multiple, con griglie di materiale ferroso, in rapporto alle portate da smaltire, consentendosi anche il sistema delle bocche di lupo, ove esistenti da tempo. Per quanto non definito nel presente articolo sulle prestazioni dei materiali da impiegarsi si rinvia alle schede richiamate al precedente art. 12 (se predisposte dal Comune).

Art. 17 - Requisiti di qualità architettonica

17/1) - Ai sensi dell'art. 3 dei TU. (D.P.R. n. 380/2001) disciplinante i regolamenti edilizi comunali, si prevede che tali regolamenti devono regolare, fra l'altro, le modalità costruttive degli edifici "con particolare riferimento al rispetto delle normative tecnico-estetiche", ossia dei requisiti di qualità architettonica.

Per qualità architettonica di opere di nuova edilizia o di ricostruzioni e di manufatti costruiti in generale, s'intendono le caratteristiche formali e distributive, la particolare articolazione tra spazi pieni e vuoti, gli effetti prospettici e visivi dei paramenti esterni, la sapiente composizione dei sistemi e dei particolari costruttivi prescelti, il corretto inserimento nell'ambiente urbano e naturalistico di contesto.

Per gli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di edilizia esistente, la qualità architettonica consiste nel recupero formale, strutturale, costruttivo e distributivo delle caratteristiche originarie dei manufatti che, ancorché rifunzionalizzati, debbono conservare, al meglio, i caratteri e l'impianto edilizio tipici dell'epoca di costruzione, mentre per gli interventi su beni sottoposti a vincolo, ai sensi dei TU. n. 490/1999, la loro qualità s'identifica nell'utilizzo delle più idonee tecniche di recupero o restauro.

17/2) - Ai fini della verifica della qualità architettonica dei manufatti oggetto d'interventi edilizi, gli elementi più significativi da considerare nei progetti allegati alle istanze dei permessi di costruire, sono: le viste prospettiche dei manufatti nel contesto dell'ambiente urbano o naturalistico di riferimento, le facciate, le coperture, la sistemazione degli spazi interni, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, le opere e i materiali di finitura, il posizionamento degli impianti esterni e dei volumi tecnici e quanto altro necessario per la più completa rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

17/3) - Le viste prospettiche dei manufatti, elaborate con qualsiasi tecnica grafica tradizionale o computerizzata, anche attraverso tecniche di animazione delle funzioni d'uso, debbono essere sufficientemente rappresentative dell'inquadramento spaziale delle opere nel contesto urbano adiacente, per la verifica di compatibilità con i tessuti edilizi e con l'ambiente esistenti al contorno dei realizzandi manufatti.

In tale contesto va posto il problema degli allineamenti dei fronti edificati prospicienti strade, piazze o spazi pubblici, che, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici in materia di distacchi dalle predette aree pubbliche, vanno di norma conservati nelle zone omogenee storiche, nelle zone urbane dove l'edificio si presenta del tipo continuo a schiera, mentre nelle altre zone urbane il posizionamento dei manufatti edilizi rispetto ai confini degli spazi pubblici, derivanti o meno dalle N.T.A. del PUC può avvenire anche in arretramento o con soluzioni scaturenti da esigenze funzionali e architettoniche, a condizione che nel caso di allineamenti su fronti pubblici consolidati, questi vanno realizzati a mezzo di recinzioni di analoghe caratteristiche formali e costruttive di altre esistenti al contorno.

17/4) - Le facciate degli edifici, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti con riflessi sulla più complessiva qualità dell'ambiente urbano, vanno curate in modo particolare ai fini degli aspetti architettonici, che, attraverso la sensibilità e l'autonomia culturale e professionale dei progettisti, andranno definiti in modo da elaborare liberamente soluzioni progettuali, interpretando al meglio e in modo sostanziale le qualità morfologiche dei luoghi dell'intervento, rifuggendo dal metodo banalizzante di riprodurre con criteri ripetitivi le

caratteristiche delle stesse. Ciò vale per la configurazione dei paramenti esterni, per la dislocazione di finestre, balconi, rientranze e aggetti, per il numero di piani, per eventuali elementi decorativi e particolari costruttivi, per gli elementi e i materiali di finitura a vista e per i colori che si vanno a prevedere.

Gli sbalzi dei balconi a servizio dei piani superiori al primo, non possono superare il valore di $\frac{2}{3}$ la larghezza dei sottostanti marciapiedi e vanno comunque contenuti in m 1,80 se sovrastanti piazze o spazi pubblici aperti, mentre per i balconi in corrispondenza dei piani terra gli sbalzi vanno contenuti nella metà della larghezza dei sottostanti marciapiedi, per strade di larghezza complessiva superiore a m 12. Per strade di larghezza inferiore a m 12 gli sbalzi vanno contenuti in 1 m e 50 cm, in relazione al livello dei piani. Per strade di larghezza inferiore a m 6 non sono consentiti sbalzi sulle aree pubbliche.

Ove i piani terra siano sistemati in tutto o in parte, a porticati aperti, questi debbono avere un'altezza utile all'intradosso, non inferiore a m 3,50.

Per vetrine di esposizione dei negozi, gli ingombri per mensole, cornici e specchiature d'arredo possono sporgere sui marciapiedi e spazi pubblici per valori non superiori ad $\frac{1}{10}$ della larghezza dei marciapiedi adiacenti e comunque non oltre 30 cm. Nelle zone storiche e lungo le strade di ampiezza ridotta e prive di marciapiedi, le vetrine dei negozi vanno sistemate nei vani interni non oltre il limite dei paramenti di facciata al piano terra, al netto di ornate e cornici dei vani d'accesso agli stessi negozi.

Non sono consentite, per decoro dell'ambiente urbano, canne fumarie e di ventilazione, sistemazioni di tubazioni fecali, idriche e di alimentazioni del gas metano, all'esterno delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici. Quando tali impianti non possono essere sistemati in cavedii ventilati, questi vanno sistemati o su pareti di cortili interni, o in mancanza, su pareti non visibili da spazi pubblici. Le antenne di qualsiasi tipo, non producenti inquinamento elettromagnetico pericoloso, vanno sistemate esclusivamente in copertura degli edifici.

17/5) - I volumi tecnici, intesi secondo la definizione di cui al precedente art. 2, vanno sistemati o all'interno della massa volumetrica del fabbricato o concentrati nel sottotetto, ovvero, in mancanza, sul piano di copertura dell'edificio, con accorpamento in volumi congruamente arretrati rispetto alle facciate prospicienti spazi pubblici. Non sono consentite trasformazioni di balconi e di terrazzi aperti in verande chiuse realizzate con qualsiasi materiale, anche trasparente.

17/6) - Per i paramenti di facciata, a seconda che trattasi di fabbricati di pregio architettonico o ricadenti in zone di conservazione dei tessuti urbanistico-edilizi e ambientali, di edilizia recente

o di nuova edilizia, gli interventi inerenti le tipologie e i materiali di rivestimento consentiti sono rispettivamente:

- per i fabbricati di pregio architettonico e ambientale: la manutenzione e il ripristino delle facciate, degli elementi di decoro, delle cornici, dei marcapiani, dei fregi dei portali e di tutti gli elementi decorativi caratteristici degli edifici, va operato con tecniche di natura conservativa delle caratteristiche architettoniche esistenti, con l'uso di malta idraulica e modesta aggiunta di cemento, stucchi con polvere di marmo, restauro degli elementi lapidei, degli infissi e delle parti in ferro lavorato per ringhiere, cancelli, balaustre etc., per i quali il ripristino parziale o totale delle parti ammalorate o pericolanti, deve operarsi con modalità d'intervento idonee a ripristinare le caratteristiche morfologiche e cromatiche originarie;
- per il rifacimento di intonaci e degli elementi di facciate, nonché per le trasformazioni parziali o totali delle facciate di edilizia recente: le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali da utilizzare devono essere tali da risultare migliorative e non stravolgenti la qualità edilizia e architettonica dell'edificato e dell'ambiente urbano di contesto;
- per i nuovi fabbricati non sussiste alcun limite all'utilizzo di tecniche e di utilizzo di materiali costituenti le facciate, purché durevoli e resistenti agli agenti atmosferici, e tali da conseguire l'effetto di evidenziare le qualità spaziali e l'articolazione planovolumetrica dell'opera edilizia nel contesto urbano di nuova formazione.

17/7) - Per gli spazi interni destinati a cortili, a porticati, a parcheggi, a giardini, a verde, vanno curati: il sistema di pavimentazione, di raccolta e di convogliamento delle acque della rampe di accesso ai garage, di recinzioni, dei percorsi carrabili e pedonali, degli elementi di arredo e dei verde ornamentale.

In particolare, per i complessi edilizi di valore architettonico e ambientale le pavimentazioni, le recinzioni, gli elementi d'arredo e il sistema del verde vanno tutelati con interventi conservativi e di recupero funzionale mentre per gli interventi su manufatti di edilizia recente o di nuova edilizia, le tecniche costruttive e i materiali devono avere caratteristiche di razionalità dei percorsi interni con rivestimenti resistenti e antisdrucchiolevoli, dei sistemi di raccolta delle acque pluviali e promiscue, di comodi accessi separati, senza barriere architettoniche, agli edifici e alle eventuali aree attrezzate e ai parcheggi, con salvezza degli altri requisiti d'igiene e di sicurezza prescritti nelle successive parti IV e V del presente regolamento, oltre a quelli di qualità edilizia riportati al seguente art. 18.

17/8) - Per gli edifici pubblici e le attrezzature pubbliche e private di uso pubbliche, si applicano le disposizioni del presente articolo.

Art. 18 - Requisiti di qualità edilizia

18/1) - Per *qualità edilizia* si intende la razionale e funzionale composizione e organizzazione dei volumi, degli spazi, delle superfici e degli impianti di un'opera edilizia, che consenta l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività cui esso è destinato, in condizioni di sicurezza, d'igiene e di comfort, con ogni possibile minimizzazione dei consumi di energia e dei fattori inquinanti, al fine di realizzare un organismo compiuto per un elevato soddisfacimento delle esigenze materiali e immateriali dell'uomo.

A tale criterio di qualità edilizia vanno improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad abitazioni, che quelle per usi direzionali, produttivi e per i servizi comuni in generale.

18/2) - Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale

18/2.1) - Per la nuova edilizia, gli ambienti destinati ad abitazioni variano per dimensioni in rapporto agli utenti e all'uso secondo i seguenti parametri costituenti sia requisiti igienico-sanitari, che di qualità edilizia:

- per ogni abitante va assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 per ciascuno dei successivi;
- le stanze per abitazione debbono avere superficie non inferiore a 9 mq, se destinate a stanze da letto non inferiore a 14 mq;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq, di una cucina con cubatura non inferiore a 15 mc, dotata di finestra apribile di superficie minima di 1,5 mq o di uno spazio cottura di almeno 10 mq, dotato di aerazione diretta o di adeguata aspirazione forzata sui fornelli;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a 38 mq se per due persone;
- tutti i locali degli alloggi, ivi compresi quelli destinati al primo servizio igienico, a disimpegno, corridoi, e ripostigli, debbono fruire di aerazione e di illuminazione naturale diretta adeguata all'uso;
- per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza dei vani esterni deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non

inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento;

- l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione, compreso l'ambiente cucina, non deve essere inferiore a m 2,70; mentre l'ambiente bagno o gabinetto deve avere un'altezza interna non inferiore a m 2,40; ove l'alloggio sia dotato di due ambienti bagno, uno deve essere aerato e ventilato, mentre per l'altro il ricambio dell'aria va assicurato con aspirazione meccanica e in esso non possono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- le stanze da letto e quelle destinate a soggiorno continuativo di persone debbono essere dotate di finestre o balconi all'area aperta;
- i vani scala per edifici pluripiani debbono, in linea preferenziale, essere dotati di aerazione e illuminazione diretta;
- l'altezza minima interna di corridoi, disimpegni in genere e di ripostigli, è di m 2,40; non possono essere considerati ripostigli, gli ambienti muniti di aperture verso l'esterno con superficie utile superiore a 4 mq.

Il numero degli ambienti, con salvezza dei valori parametrici da osservare per l'edilizia residenziale pubblica, è condizionato solo dalla qualità compositiva della volumetria edificabile consentita nelle varie zone dalle prescrizioni di PUC.

18/2.2) - Gli interrati ad uso di cucine, di magazzini, di lavatoi e simili debbono sporgere dal suolo almeno per 1/4 della loro altezza interna ed essere ben aerati e illuminati in modo diretto.

18/2.3) - I locali seminterrati destinati ad uso residenziale devono possedere i seguenti requisiti:

- altezza minima tra pavimento e soffitto non inferiore m 2,70, con sopraelevazione minima, pari alla metà dell'altezza del vano, del livello del soffitto rispetto al piano dei marciapiedi o del livello del cortile o altri spazi esterni sistemati;
- intercapedine ventilata e fognata larga almeno 50 cm, al contorno dei muri esterni, per le pareti a livello di terrapieno e vespaio ventilato sotto il pavimento, di spessore cm 30;
- larghezza degli spazi liberi da costruzioni antistanti all'edificio, di almeno 10 m.

18/2.4) - I locali al piano terreno di edifici residenziali e non, destinati ad uso botteghe, negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono avere:

- altezza minima misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso della volta, valutata a 2/3 dall'imposta, pari a m 3;

- sotterranei o vespai ventilati per tutto il perimetro dell'area;
- aperture all'esterno di superficie complessiva pari a 1/8 della superficie in pianta degli ambienti;
- disponibilità di un gabinetto per ciascun locale.

Tali locali possono essere destinati ad uso abitativo, se sopraelevati rispetto al piano delle sistemazioni esterne di almeno 1 m, con sottostanti sotterranei o vespai ben ventilati.

18/2.5) - I sottotetti abitabili, da considerarsi volumi utili, debbono avere una cubatura di almeno 25 mc e dotati di camera d'aria, di altezza non inferiore a 25 cm, ventilata a mezzo di aperture verso l'esterno, con altezza media tra pavimento e soffitto pari a m 2,50 e altezza minima non inferiore a m 1,80, misurata all'imposta.

18/2.6) - Le coperture dei fabbricati possono essere dei tipo piano, a falde inclinate o dei tipo misto in rapporto alle esigenze architettoniche e a quelle scaturenti dalle qualità morfologiche del contesto urbano. Esse debbono assicurare, in ogni caso, il regolare deflusso e un'efficiente raccolta delle acque meteoriche.

18/2.7) - Per la nuova edilizia, benché dal punto di vista morfologico e compositivo sia di libera progettazione, vanno salvaguardate le regole della buona architettura e il sapiente inserimento planovolumetrico nell'ambiente urbano costruito o da costruire, sia per edifici isolati che per complessi edilizi, per i quali va assicurata, altresì, un'organizzazione spaziale con caratteri di organicità e di integrazione plurifunzionale.

18/2.8) - Le prescrizioni di cui ai precedenti punti 2.2/2.8 si applicano per la nuova edilizia e per gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, relativamente alle zone urbane per le quali non sono previsti dagli strumenti urbanistici comunali sole operazioni edilizie di tipo conservativo e di recupero.

Nelle zone destinate a recupero ed a riqualificazione urbana, i parametri edilizi delle citate prescrizioni vanno intesi solo come valori minimi per l'idoneità all'uso consentito, in quanto per esse, gli interventi sull'edilizia esistente, compatibili con gli strumenti urbanistici e le prescrizioni di eventuali vincoli ex D.Lgs. n. 490/1999, vanno improntati alla salvaguardia, alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tipologiche, costruttive, morfologiche e architettoniche dei fabbricati e dei complessi edificati esistenti, nel rispetto della specifica valenza ambientale del contesto urbano di appartenenza.

18/3) - Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale

18/3.1) - Per l'edilizia non residenziale, quale quella per attività commerciali, direzionali, artigianali, produttive e miste, la distribuzione delle superfici e dei volumi utili, l'altezza dei

corpi di fabbrica, consentiti dallo strumento urbanistico, l'altezza degli ambienti interni, le aperture per l'accesso, l'aerazione e l'illuminazione vanno proporzionate in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività e comunque per valori parametrici non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale. Per attività direzionali e per il commercio all'ingrosso, in luogo della ventilazione e illuminazione naturale sono consentite quelle artificiali, a mezzo d'impianti e di sistemi di condizionamento, con ricambi dell'aria interna idonei a garantire condizioni di salubrità.

18/3.2) - Tutte le costruzioni a destinazione non residenziale vanno dotate di accessi agevoli e in numero sufficiente, accessi a norma per il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, ambienti igienici separati e in numero adeguato all'utenza, pavimenti antidrucciolevoli, spazi per i parcheggi, percorsi e collegamenti verticali e orizzontali separati per gli addetti e per l'utenza, organizzazione razionale degli ambienti in rapporto alle destinazioni d'uso consentite.

Le caratteristiche morfologiche e costruttive degli edifici a destinazione non residenziale devono avere una loro visibilità specifica rispetto a quelli destinati a residenza che, nel caso di ristrutturazione e riconversione d'uso di manufatti edilizi preesistenti, devono armonizzarsi con le tipologie costruttive del contesto urbano d'appartenenza.

Art. 19 - Requisiti di qualità costruttiva

19/1) - La qualità costruttiva delle opere edilizie è connessa con le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di cantiere.

Tali caratteristiche vanno esplicitate, in modo esauriente, negli atti tecnici allegati alle istanze di permesso di costruire e DIA

19/2) - I sistemi costruttivi, da scegliersi tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e alle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla loro tipologia. La loro scelta va adeguatamente motivata nella relazione tecnica illustrativa del progetto dell'intervento. Il progetto strutturale, da effettuarsi secondo i principi della scienza e della tecnica delle costruzioni, deve tenere conto di tutte le masse reagenti nel caso di edifici costituiti da manufatti continui o in aderenza. Per i nuovi edifici in aderenza si applicano, in ogni caso, le prescrizioni dei giunti d'isolamento di cui alle norme per i comuni

sismici; parimenti tali norme si applicano per le costruzioni a sistema strutturale misto, ad eccezione dei complessi edilizi sottoposti a vincolo ai sensi dei TU. di cui al D.Lgs. n. 490/1999.

I paramenti esterni devono essere realizzati con materiali e rivestimenti di qualità idonei a resistere alle intemperie e agli agenti corrosivi connessi all'inquinamento atmosferico.

19/3) - Per qualunque tipologia di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di manufatti edilizi esistenti, oltre all'osservanza delle norme riguardanti le singole modalità costruttive, agli elaborati progettuali allegati alle istanze va prodotta una dichiarazione del progettista con la quale si attesti che gli interventi sono idonei a garantire la stabilità dei terreni di posa, delle fondazioni, dei manufatti strutturali, delle opere murarie, degli impianti e di altri elementi costruttivi, per cui è scongiurata ogni eventuale crisi parziale o totale del manufatto, se non derivante da evento assolutamente imprevedibile, nel rispetto della normativa tecnica edilizia di cui alla Parte II dei TU. approvato con D.P.R. n. 380/2001.

Per le opere di ristrutturazione e di consolidamento di manufatti edilizi esistenti, la predetta dichiarazione deve attestare che le stesse producono effetti migliorativi rispetto al progresso stato locativo tali da garantire la stabilità della costruzione e la sicurezza per persone e cose, per parti e nel suo complesso.

19/4) - In generale, per la progettazione e l'esecuzione delle opere edilizie vanno osservate, oltre alla "Normativa tecnica per l'edilizia" di cui al TU. (D.P.R. n. 380/2001, Parte II), le prescrizioni delle seguenti norme e loro integrazioni e variazioni:

- per i carichi d'esercizio e per i carichi limite di resistenza e per i coefficienti di sicurezza: il D.M. LL.PP. 16-1-1996; la Circ.Min. LL.PP4-7-1996, n. 156AA.GGJSTC;
- per le verifiche in fondazione: il D.M. LL.PR 11-3-1988; la Circ. LL.PP 24-9-1988, n. 30843
- per le murature: il D.M. LL.PP. 20-11-1997; la Circ.LL.PP. 4-1-1989, n. 30787
- per le opere in c.a, c.a.p e acciaio: le norme di cui al capo I della Parte II del T.U. citato (riproducente la legge 5 -11-1971, n. 1086); il D.M. LL.PP 9-3-1988; il D.M. LL.PP 9-1-1996;
- per le opere in zone sismiche: le norme di cui al capo III della Parte II del T.U. citato (riproducente la legge 2-2-1974, n. 64); la Circ. LL.PP 2-11-1981, n. 895; il D.M. LL.PP 16-1-1996; la Circ. LL.PP 10-4-1997, n. 65/AA.GG, nonché le norme regionali applicative;

- per le strutture prefabbricate: il D.M. LL.PP 12-12-1987; la Circ.LL.PP 16-3-1989, n. 31104
- per l'accettazione dei materiali e la certificazione di qualità: la Dir. 89/106/CEE; le norme di cui al capo V della Parte II del T.U. citato (riproducente la legge n. 10/1991); le Norme UNI, CEI, ISO, CEN;
- per le prove sui materiali e su elementi strutturali: il D.P.R. 21-4-1993, n. 246;
- per i materiali di rivestimento: le norme UNI EN ISO 9000
- per la sicurezza dei cantieri: il D.Lgs. n. 494/1996 e il D.Lgs. 19-11-1999, n. 528;
- per i collaudi statici e per i collaudi finali: il D.M. LL.PP. 9-1-1996; la legge. 11-2-1994, n. 109 modif. dalla legge 18-11-1998, n. 415.

Le norme da osservare per la sicurezza d'esercizio degli impianti e per l'igiene ambientale sono riportate negli articoli dei successivi appositi capitoli.

19/5) - L'esecuzione delle opere deve avvenire secondo le migliori regole dell'arte costruttiva con l'accorto uso delle tecniche più avanzate disponibili nel settore edilizio.

In corso d'opera vanno operati tutti i controlli necessari per l'accettazione dei materiali e dei componenti edilizi, nonché tutte le verifiche necessarie su parti e sull'insieme dei manufatti, preordinate al collaudo finale delle opere edilizie e degli impianti, nel rispetto delle norme tecniche per l'edilizia, di cui alla Parte II dei TU. (D.P.R. n. 380/2001).

19/6) - Tutti gli elementi tecnici, progettuali ed esecutivi, le certificazioni di qualità dei materiali impiegati e degli operatori intervenuti nel processo costruttivo, i sistemi e le tipologie impiegate, l'esito delle verifiche in corso d'opera e dei collaudo finale vanno, insieme con la documentazione relativa all'autorizzazione amministrativa delle opere, riportati nel "***Libretto del fabbricato e delle opere***", che va tenuto agli atti dell'UTC, che deve curarne gli aggiornamenti, dal quale risulti la storia tecnica dei manufatti.

I proprietari degli immobili, sono tenuti, a pena di sanzioni, a comunicare al Comune, tutti gli interventi effettuati e le trasformazioni operate, nel tempo, sui manufatti edilizi, che non risultino da permessi di costruire e DIA e che possono produrre conseguenze sulla stabilità e la sicurezza degli immobili.

19/7) - La qualità costruttiva delle opere di recupero e degli interventi sull'edilizia esistente va ricercata attraverso l'uso delle più appropriate tecniche costruttive e reimpiego dei materiali più idonei in relazione alla natura delle opere da riattare, oltre che con l'uso di materiali di certificata qualità e di particolare perizia nell'esecuzione.

19/8) - La manutenzione dei manufatti edilizi è regola generale da osservare in via ordinaria da parte dei proprietario loro aventi causa.

La manutenzione straordinaria degli edifici va assicurata dai proprietari, di norma, con cadenza temporale di almeno 10 anni ed attestata da tecnici abilitati incaricati dallo stesso proprietario, sia in ordine all'esito della stessa sia nel caso di non occorrenza della stessa.

Dette manutenzioni sono obbligatorie e rivestono carattere di attività d'interesse generale atte alla sicurezza pubblica e alla conservazione dei beni edilizi della comunità dei cittadini.

19/9) - Il Comune promuove, con ogni mezzo, anche in forma di concessione di benefici fiscali nell'ambito della fiscalità locale gli interventi manutentivi dei manufatti edilizi.

Parte Terza

Requisiti di sicurezza degli edifici

Art. 20 - Caratteristiche di sicurezza dei materiali costruttivi

20/1) - I materiali impiegati nelle costruzioni, lavorati allo stato naturale o risultanti da processi di trasformazione artigianali o industriali, debbono avere caratteristiche chimico-fisiche e meccaniche idonee a resistere alle sollecitazioni derivanti dall'azione dei carichi statici e dinamici d'esercizio connessi all'uso, senza che si verifichino, nei limiti dei coefficienti di sicurezza prefissati con i criteri della scienza e la tecnica delle costruzioni, condizioni di crisi tali da compromettere la stabilità e l'uso, anche parziale, dei manufatti.

I valori delle sollecitazioni ammissibili dei materiali impiegati sono quelli risultanti da certificazioni e verifiche condotte in laboratori ufficialmente riconosciuti, o riportati in certificati di qualità che accompagnano la loro fornitura.

20/2) – I materiali interessati dai vari sistemi costruttivi debbono avere le seguenti caratteristiche:

- I terreni di fondazione devono avere caratteristiche geomeccaniche tali da consentire la stabilità dei manufatti in fondazione, sia superficiali che profondi, in rapporto ai carichi di qualsiasi natura riguardanti l'opera edilizia; l'approfondimento degli scavi di fondazione per ottenere locali interrati sono consentiti se non provocano condizioni di instabilità dei terrapieni interessati e delle masse geologiche circostanti, né alterano l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

- I manufatti edilizi non possono essere fondati su terrapieni di riporto.
- I materiali di fondazione, sia se costituiti con pietra naturale o artificiale e malta sia da manufatti in c.a. con adeguati spessori di copriferro, non devono essere porosi né assorbenti l'umidità dei terrapieni, la cui trasmissione ai manufatti in fondazione va impedita con opportuni trattamento superficiali impermeabilizzanti.
- I materiali strutturali, quali: murature, c.a, c.a.p., acciaio, acciai speciali, legno, possono essere posti in opera se compatti e omogenei, senza difetti palesi e occulti, con caratteristiche di resistenza alle sollecitazioni, risultanti da certificazioni di qualità a norma o da prove di laboratorio, oltre ad assicurare un continuità strutturale idonea a garantire la stabilità dell'intero sistema costruttivo.
- Gli intonaci e i materiali di rivestimento delle facciate devono avere caratteristiche di idrorepellenza tali da non consentire penetrazioni liquide e intrusioni di sorta negli ambienti interni e nel corpo delle strutture.
- Le pavimentazioni esterne e interne, d'uso privato e pubblico, di qualsiasi natura, costruite in opera o realizzate per assemblaggio di elementi prefabbricati, devono avere buona resistenza all'usura superficiale ed essere resistenti agli urti, antigelive, antisdrucchiolevoli e tali da risultare consone all'uso e alle funzioni di destinazione delle superfici pavimentate.
- Le coperture delle costruzioni, di qualunque forma, piane, inclinate, voltate etc. vanno rivestite con materiali idonei ad assicurare la perfetta impermeabilizzazione delle superfici e il regolare deflusso e convogliamento delle acque meteoriche.
- I materiali utilizzati per qualsiasi tipo d'impianto sia per l'edilizia residenziale (idrico-sanitario, elettrico, termico etc), sia per l'edilizia non residenziale (tipo quella direzionale, commerciale, produttiva in generale etc.) devono possedere caratteristiche di qualità certificata nelle forme prescritte, idonee a sopportare le pressioni e le sollecitazioni d'esercizio connesse alle tipologie degli impianti, in grado di garantire il regolare funzionamento e il loro esercizio in condizioni di sicurezza per le persone e le cose, secondo i parametri di legge.

20/3) - A meno degli interventi di restauro di beni vincolati ai sensi dei T.U. di cui al D.Lgs n. 490/1999 per particolare pregio architettonico, la scelta dei materiali costruttivi resta nella libera sensibilità creativa del progettista, fermo restando il rispetto dei requisiti di sicurezza e di qualità edilizia e la coerenza con le caratteristiche morfologiche del contesto edificato.

Art 21 - Requisiti di sicurezza statica e sismica degli edifici

21/1) - Per *sicurezza statica* delle opere edilizie va intesa la stabilità e l'integrità delle masse e dei volumi costruiti in relazione ai carichi d'esercizio e alle sollecitazioni interne ed esterne di qualsiasi natura, in modo che eventuali dissesti siano scongiurati dalla permanenza degli opportuni e necessari coefficienti di sicurezza tra i valori delle sollecitazioni ammissibili e quelli di crisi degli elementi strutturali e dei materiali costituenti.

- Per le costruzioni in muratura, con solai a volte o in legno per il dimensionamento e le verifiche si opera con il metodo delle tensioni ammissibili, nel rispetto dell'art. 55 del T.U.
- Per le costruzioni miste, con muri in materiali lapidei e solai piani con struttura in c.a., c.a.p. e metallica, il dimensionamento e le verifiche si effettuano con il sistema delle tensioni ammissibili e nel rispetto delle norme di cui al capo II dei T.U. in materia edilizia.
- Per le costruzioni in c.a., c.a.p. e a struttura metallica il dimensionamento e le verifiche si effettuano nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 64 dei T.U. citato.
- Per le costruzioni in muratura, in c.a., c.a.p. e a struttura metallica, di opere edilizie ricadenti in zone classificate a rischio sismico, il dimensionamento strutturale, in rapporto alla tipologia delle strutture e al coefficiente sismico della zona interessata e le verifiche di resistenza alle sollecitazioni verticali e orizzontali, vanno effettuate nel rispetto dell'art. 83 e ss. del TU. citato.

21/2) - 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 che per l'opera edilizia nel suo complesso, intesa come un unico organismo resistente alle sollecitazioni d'esercizio, compresi terreni di sottofondazione, fondazioni, strutture in elevazione, verticali e orizzontali, di qualsiasi natura, opere murarie di rifinitura, impianti, sistemazioni esterne al contorno dell'opera.

21/3) - Per gli interventi di nuova edilizia, di ristrutturazione e di consolidamento statico, ai fini della sicurezza statica sono necessari:

- adeguate indagini geognostiche sui sottosuoli delle aree d'intervento per la scelta del più idoneo sistema di fondazione e per la verifica di quelle esistenti;
- per il progetto strutturale, qualunque sia il sistema costruttivo e le caratteristiche dei materiali prescelti, il metodo di calcolo va operato secondo i criteri scientifici più avanzati della scienza e della tecnica delle costruzioni, in ottemperanza delle vigenti norme in materia di valutazione dei carichi fissi e accidentali, di proporzionamento delle sezioni resistenti, di verifica delle sollecitazioni ammissibili in relazione ai coefficienti di sicurezza da osservare;
- l'esecuzione delle opere deve avvenire secondo le migliori regole dell'arte del costruire, assicurando, con adeguate tecniche, il collegamento tra gli elementi strutturali portanti e tra questi e gli elementi murari non strutturali;
- l'idoneità tecnica dei manufatti strutturali va controllata in corso d'opera con prove di carico in cantiere e con verifiche di laboratorio, da disporsi da parte del direttore dei lavori e del collaudatore in corso d'opera, in rapporto alla consistenza e alla particolare destinazione d'uso dell'opera edilizia, ai sensi degli artt 83-87 del TU., nel caso di opere in c.a., c.a.p. e a struttura metallica ricadenti in zone sismiche;
- le opere vanno collaudate nelle forme di legge o certificate con verbali di regolare esecuzione

21/4) - Oltre al rispetto integrale della normativa statale vigente rapportata al grado di rischio, vanno condotte tutte le verifiche puntuali conseguenti alle risultanze delle indagini condotte per la redazione delle carte di zonizzazione (allegate al PUC) in prospettiva sismica del territorio comunale, in attuazione della legge regionale. Analoghe verifiche puntuali vanno operate, ove necessario, a fini di sicurezza statica, in rapporto alle risultanze delle carte geologiche, idrogeologiche e della stabilità del territorio, con particolare riferimento ai piani di recupero di aree urbane degradate, per le quali gli interventi di ristrutturazione e di consolidamento vanno commisurati al livello di rischio potenziale rilevato in sede di indagini per la redazione di tali carte.

21/5) - I progetti strutturali in c.a., semplice, armato e precompresso vanno depositati, nelle forme previste dall'art. 65 del TU. e corrispondenti disposizioni regionali, rispettivamente, prima dell'inizio dei lavori, comunicando al Comune l'avvenuto deposito.

Art 22 - Verifiche di sicurezza e libretto dei fabbricati

22/1) - Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio tutti i manufatti edilizi con epoca di costruzione, intesa come ultimazione delle opere, superiore a 20 anni, e quelli che nell'ultimo ventennio siano stati interessati da ordinanze di sgombero, anche parziale, per ragioni di pericolo per la pubblica incolumità, vanno sottoposti a verifica di sicurezza da parte di tecnici abilitati incaricati dai proprietari degli immobili, dalle cui risultanze va attestato, in modo esplicito, che la costruzione possiede ancora tutti i requisiti per l'uso di destinazione, in sicurezza per le persone e le cose ovvero vanno indicati gli interventi, eventualmente necessari, per conseguire o ripristinare tale condizione di sicurezza.

22/2) - Le verifiche, di cui al precedente punto 22/1, di natura statica, prestazionale e funzionale devono riguardare:

- La stabilità dei terrapieni di sottofondazione, con riferimento alle caratteristiche geologiche dei terreni, all'eventuale presenza di cavità e di fattori di crisi delle masse terrose, in relazione ai carichi soprastanti.
- L'integrità costruttiva delle opere in fondazione, delle strutture verticali ed orizzontali, dei manufatti in muratura, interni ed esterni, e la capacità di resistenza delle sezioni reagenti alle sollecitazioni da carichi fissi, mobili e di natura sismica, nel rispetto dei coefficienti di sicurezza prescritti.
- L'integrità degli elementi murari di finitura il cui crollo può arrecare danno e pericolo per la pubblica e privata incolumità.
- La funzionalità a norma degli impianti in dotazione degli immobili.
- La stabilità complessiva dell'edificio e dei complessi edilizi, nel caso di costruzioni in aderenza o strutturalmente interconnessi.

Le verifiche vanno condotte con criteri tecnico-scientifici, a mezzo di analisi a vista, di utilizzo di moderni mezzi strumentali, di saggi, di prove di carico, di analisi di laboratorio su campioni di manufatti, da operarsi in modo sistematico o mirato sull'intero organismo edilizio.

22/3) - Qualora un manufatto edilizio o parte di esso minacci pericolo, il proprietario, i conduttori e gli inquilini sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune e al più vicino comando dei VV.F e, nei casi di manifesta gravità, a non praticare i luoghi potenzialmente interessati a possibili cedimenti e crolli.

Il Comune, attraverso proprio personale tecnico provvede con la necessaria urgenza, alla verifica dello stato dei luoghi, e se del caso dispone diffida al proprietario di provvedere a vista

agli interventi indifferibili e urgenti di assicurazione e di tutela per la pubblica incolumità, compreso i necessari sgomberi.

Il dirigente tecnico del Comune, acquisita la relazione tecnica di sopralluogo e assunti i provvedimenti di somma urgenza, provvede, con sua determinazione a confermare o meno lo sgombero e ad intimare al soggetto proprietario l'esecuzione delle opere di ripristino o di demolizione dei manufatti ammalorati o pericolanti, assegnandogli un termine per gli interventi.

22/4) - Ad ogni edificio e manufatto edilizio, in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere un "Fascicolo dell'edificio o di opera edilizia" dal quale risulta la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:

- L'epoca di costruzione dell'opera e, ove risultino indisponibili, atti formali autorizzativi;
- le caratteristiche tecnico-costruttive originale dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;
- i dati planovolumetrici dei manufatti;
- i valori caratteristici di resistenza dei materiali e le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio previsti al punto 22/2;
- le variazioni introdotte in corso d'opera;
- gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;
- le variazioni planovolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento dell'ultimazione dei lavori, e le mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;
- lo stato locativo delle opere murarie e degli impianti;
- gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso dell'esistenza del manufatto;
- i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità, certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità (committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti,

direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico, collaudatore, impresa esecutrice e quelle subappaltatrici di lavori specialistici).

Il controllo periodico sull'aggiornamento del fascicolo dell'edificio è di competenza dell'UTC comunale.

Art 23 - Requisiti di sicurezza degli impianti tecnologici

23/1) - Prevenzione incendi

La prevenzione incendi, intesa a ridurre le probabilità dell'insorgenza d'incendi ed a limitarne le conseguenze, consiste nelle misure tecniche utilizzate nel progettare e realizzare manufatti edilizi che, per caratteristiche dei materiali, dei sistemi strutturali e di quelli distributivi, oltre che per dotazione di appositi impianti, assicurino nel caso d'incendio:

- l'integrità delle strutture portanti per un certo periodo utile all'attivazione dei soccorsi;
- la limitazione dello sviluppo e la propagazione del fuoco e dei fumi all'interno e all'esterno delle costruzioni;
- la rapida evacuazione delle persone e la sollecita attivabilità dei soccorsi, in condizioni di sicurezza sia per gli occupanti che per gli addetti alle operazioni di soccorso.

L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.

23/1.1) - Gli adempimenti relativi alla valutazione del rischio e alla prevenzione incendi riguardano:

- *Criteri di valutazione del rischio:* identificazione del pericolo (materiali combustibili e infiammabili, sorgenti d'ignizione, lavorazioni pericolose, requisiti costruttivi e impiantistici, requisiti organizzativi-gestionali); identificazione delle persone esposte al rischio, utenti e addetti abituali, utenti occasionali e neo assunti, portatori di handicap etc.; eliminazione o riduzione del rischio (leggi, decreti, regolamenti e circolari vigenti in materia), stima del livello di rischio, finalità della valutazione del rischio d'incendio; predisposizione di vie d'esodo segnalate, libere e sicure, stabilità dell'edificio per un tempo determinato; compartimentazione degli ambienti in rapporto alla loro destinazione

d'uso, limitazione della presenza e dell'uso di sostanze altamente infiammabili; realizzazione a regola d'arte degli impianti e loro manutenzione a norma; predisposizione di apparecchiatura e impianti di spegnimento, segnaletica di sicurezza e informativa all'utenza; predisposizione e aggiornamento di piani di evacuazione, corretta tenuta degli ambienti.

- *Organizzazione e gestione della sicurezza antincendio*: misure di prevenzione (deposito e manipolazione di materiale infiammabili, accumulo di rifiuti e scarti combustibili, sistemazione di apparecchi generatori di fiamme libere e generatori di calore, sicurezza ed uso degli impianti elettrici, fruibilità delle vie di fuga, funzionalità delle porte resistenti al fuoco etc.); controllo e manutenzione dei presidi antincendio (attrezzature mobili di estinzione, impianti di spegnimento, manuale d'impiego degli idranti, segnalatori e allarmi antincendio, impianti di illuminazione d'emergenza, impianti di evacuazione dei fumi, in conformità delle norme in materia ed in mancanza, delle istruzioni dei costruttori e installatori); procedure da attivare in caso d'incendio (predisposizione e aggiornamento del piano d'emergenza dettagliato che, in rapporto alla dimensione dei complessi edilizi e alle loro particolari destinazioni d'uso, può essere più o meno articolato, dai più semplici avvisi scritti e procedure di chiamata dei VV.F, a piani coordinati fra i diversi soggetti pubblici e privati interessati, che debbono includere i dati ubicazionali, planovolumetrici dei manufatti da proteggere, gli elementi di individuazione degli impianti di spegnimento, degli interruttori generali delle linee di alimentazione idrica, dei gas etc.; le procedure di tempestiva informazione ai vigili dei fuoco e il tipo di assistenza da fornire loro in casi d'intervento), fermo restando gli obblighi di informazione, formazione, istruzione ed esercitazione del personale addetto, ai sensi degli artt.21 e 22 del D.Lgs. n. 626/1994.

23/1.2) - Tutti i manufatti edilizi con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva, ricreativa, produttiva, industriale e mista, sia privati che pubblici e di uso pubblico, nonché tutti gli spazi aperti o chiusi interessati dalla presenza e movimentazione di persone e cose debbono essere progettati, costruiti e mantenuti, secondo le norme prescritte per la prevenzione e la difesa da incendi per scongiurare o contenere al massimo i conseguenti effetti distruttivi.

23/1.3) - In particolare per la *prevenzione del rischio incendi*, occorre provvedere a:

- utilizzare nelle costruzioni materiali non infiammabili e resistenti al fuoco, aventi comunque qualità termiche e proprietà non aggravanti per lo sviluppo dell'incendio e la produzione di fumi tossici e nocivi;

- proteggere gli elementi strutturali portanti, orizzontali e verticali, con particolare riferimento a quelli in acciaio, a mezzo di emulsioni coibentanti di spessore tale da impedire o ritardare la trasmissione del calore di combustione ai materiali ferrosi, evitando l'effetto della dilatazione e dello snervamento con perdita della loro funzione resistente;
- vietare scale e strutture portanti in materiale ligneo; le scale, da proporzionare in funzione del numero di piani e nella misura di una per superficie di piano non superiore a 320 mq vanno dotate di porte tagliafuoco, a norma, per edifici con piani superiori a 3;
- compartimentare la distribuzione degli ambienti in modo da ridurre i tempi di propagazione delle fiamme e del fumo di combustione, con particolare riferimento agli ambienti costituenti, per la loro destinazione d'uso punti di rischio;
- predisporre vie di fuga, attraverso percorsi brevi collegati all'esterno con scale di sicurezza idonee a consentire, nei tempi utili programmati, uno sfollamento rapido e ordinato;
- dotare i manufatti edilizi di impianti antincendio, a norma, in rapporto ai piani e alla loro superficie utilizzata;
- collegare i cortili chiusi, all'esterno, con gli spazi pubblici attraverso androni con passi carrabili;
- prevedere la realizzazione di condotti di fumo con canne fumarie ad intercapedine di sufficiente sezione, di facile pulitura e di sufficiente coibenza, sopraelevate di almeno 1 m rispetto all'estradosso delle coperture, sistemate a non meno di 50 cm da elementi lignei, provviste di bocchetta d'ispezione alla base che non devono attraversare ambienti di deposito di materiali infiammabili; tali condotti vanno sistemati solo all'esterno di pareti non prospicienti spazi pubblici; gli spessori delle canne fumarie sono ininfluenti a fini del computo dei distacchi fra fabbricati.
- i condotti di fumo per attività artigianali e produttive in generale vanno costruiti interamente con materiali resistenti al fuoco;
- adempiere a tutte le prescrizioni imposte dai competenti Uffici dei VV.F in sede di rilascio di nulla osta;
- osservare, nella fase progettuale e in quella attuativa tutte le prescrizioni normative in materia di prevenzione incendi.

23/1.4) - Nella fase di organizzazione e gestione della sicurezza antincendio, occorre provvedere a:

- verificare periodicamente l'efficienza dei materiali di isolamento al calore prodotto da eventuali incendi dei materiali ferrosi e infiammabili;
- controllare l'efficienza del sistema di partizione degli ambienti per rallentare la propagazione del fuoco e dei fumi;
- ispezionare l'efficienza delle barriere tagliafuoco e delle vie di fuga predisposte;
- rimuovere gli accumuli di rifiuti e di materiali infiammabili;
- verificare la tenuta a norma degli impianti elettrici e il corretto uso degli ambienti;
- controllare la perdurante visibilità della segnaletica antincendio e l'efficienza della strumentazione d'allarme per l'insorgenza di incendi nonché la praticabilità degli accessi ai mezzi di soccorso;
- verificare l'efficienza dell'impianto di spegnimento di focolai d'incendi;
- verificare che tutti i provvedimenti di prevenzione, richiamati al precedente punto 23/1.2, risultino efficienti e adeguati alle norme di sicurezza sopravvenute o solo aggiornate.

23/1.5) - Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività sottoposte, per disposizioni normative (D.P.R. n. 689/1959, D.P.R. n. 577/1982 e D.P.R. 13-5-1998, n. 218) al controllo dei competente Comando Provinciale dei VV.F, le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano a detto Comando, che all'uopo rilascia o diniega il prescritto certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati rispettivamente il rilascio del permesso di costruire e la certificazione di utilizzazione (agibilità) della costruzione.

Per le opere edilizie non sottoposte per legge al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista degli impianti, mentre la verifica sull'efficienza di tali misure compete al collaudatore o allo specialista verificatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti, equivalente a certificazione di prevenzioni incendi, nell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 20, comma1, del D.RR. n. 445/2000 in materia di autocertificazioni.

23/1.6) - Nell'adozione delle misure di prevenzione e di verifica sulla reale presenza delle stesse, vanno osservate tutte le disposizioni normative in materia, fra cui: D.P.R. 29-7-1982, n. 577 (regolamento servizi prevenzione e vigilanza antincendio); D.M. Min. Int.26-6-1984, Circ. Min. Int. n. 91 del 14-9-1961, D.M. Min. Int. 26-3-1985, norme UNI 9502/3/4

(combustibilità materiali e componenti edilizi, protezione contro il fuoco di fabbricati con strutture in acciaio); D.M. Min. Int. 16-5-1987, n. 246 (norme sicurezza antincendio edifici civili); D.M. Min. Int. 1-2-1986 (norme sicurezza per autorimesse e simili); Norma UNI 9494 (sistemi evacuazione fumi); D.Lgs. 19-9-1994, n. 626 (sicurezza sul lavoro); Circolari Min. Int. dei 11-12-85, n. 36, del 17-12-1986, n. 42, del 26-1-93, n. 24, del 29-8-1995, n. PI 564/4146 (chiarimenti su adempimenti di prevenzione e protezione incendi, impianti di protezione attiva antincendio); D.P.R. 12-1-1998, n. 37 (Regolamento dei procedimenti antincendio, a norma dell'art. 20, comma 8, della legge n. 59/1997).

23/2) - Impianti termici

23/2.1) - Sono impianti termici gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di climatizzazione, predisposti per la produzione di microclimi artificiali in ambienti interni e progettati in modo che questi risultino ottimali per il benessere delle persone occupanti e lo svolgimento delle attività previste in essi, in uno con il minore consumo di energia connesso alla loro utilizzazione, secondo le prescrizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di sicurezza (di cui ai capi V e VI della Parte II del T.U.- D.P.R. n. 380/2001).

Il contenimento dei consumi energetici a norma, comporta che la progettazione dell'edificio, con particolare riguardo alle tipologie costruttive, alle aperture verso l'esterno e alle caratteristiche isolanti termiche dei materiali costituenti le pareti e le superfici esterne, in relazione alle condizioni climatiche dei luoghi, avvenga in modo da contenere il consumo energetico relativo all'opera edilizia in fase di esercizio.

Sono consentiti impianti utilizzanti fonti rinnovabili d'energia.

23/2.2) - Gli impianti di riscaldamento, costituiti da gruppo termico generatore di calore, da rete di distribuzione del fluido termovettore e da corpi scaldanti (radiatori, termoconvettori, ventilconvettori) con sistema di termoregolazione anche telegestita, sono, in rapporto allo stato fisico del fluido evolvente, dei tipo ad acqua calda, ad acqua surriscaldata, a vapore e ad aria calda, possono essere centralizzati se a servizio di interi edifici o di complessi edilizi o a servizio di singoli alloggi.

23/2.3) - Per le opere relative a nuove costruzioni, ad ampliamenti, ricostruzioni e ristrutturazioni di edifici, ai sensi degli articoli 125, 126, 127 e 128 del TU. (D.P.R. n. 380/2001), riproducenti la legge n. 10 del 09-01-1991, del regolamento attuativo di cui al D.P.R. 26-8-1993, n. 412 ed il D.Lgs n.192 del 19/8/2005 e il n. 311 del 29/12/2006, va inoltrata al Comune prima dell'inizio dei lavori apposita denuncia (art.125 citato) con la

relazione tecnica e il progetto dell'impianto termico, sottoscritto da tecnico abilitato, contenente:

- Informazioni generali (dati amministrativi e tecnici del permesso di costruire, individuazione della categoria della costruzione tra quelle previste dall'art. 3 dei D.P.R. n. 412/93).
- Elementi tipologici dell'opera edilizia (piante con orientamento, prospetti, sezioni, destinazione d'uso prevalente, individuazione di sistemi solari passivi).
- Parametri climatici della località (gradi giorno determinati come da regolamento, temperatura minima di progetto della zona esterna come da norma UNI 5364 e successivi aggiornamenti).
- Dati tecnico-costruttivi dell'opera edilizia (volumi degli ambienti climatizzati al lordo in mc, superfici di contorno esterne in mq, massa efficace dell'involucro edilizio in kg/mq, classe di permeabilità all'aria dei serramenti esterni secondo norma UNI 7979, valori di progetto della temperatura e dell'umidità interna).
- Dati relativi agli impianti termici (sistemi di generazione, di termoregolazione, di contabilizzazione dell'energia termica, di distribuzione del vettore termico, di ventilazione forzata, di tipologia di accumulo termico, di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria, durezza dell'acqua di alimentazione dei generatori di calore).
- Schema funzionale dell'impianto (tabella riassuntiva con i dati descrittivi e prestazionali delle apparecchiature e di tutti i componenti rilevanti ai fini energetici, quali: fluido termovettore, valore nominale della potenza utile, combustibile utilizzato, potenza termica utile, eventuale presenza di generatori di calore diversi da quelli tradizionali, tipi di conduzione continuativa o intermittente, sistema di telegestione dell'impianto e di regolazione climatica in centrale, regolazione climatica di singole unità immobiliari o ambienti, regolatori di temperatura nei singoli ambienti, dispositivo di contabilizzazione del calore per impianti centralizzati, tipi e potenza termica dei terminali di erogazione del calore, descrizione e caratteristiche dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, sistemi di trattamento dell'acqua di alimentazione, eventuali altre apparecchiature e sistemi previsti).
- Valori caratteristici risultanti dal calcolo termico (caratteristiche termiche e idrometriche dei componenti opachi e finestrati dell'involucro dell'edificio, trasmittanza termica degli elementi divisorii orizzontali e verticali tra alloggi e ambienti a funzioni diverse, coefficiente volumetrico di dispersione termica per trasmissione,

numeri di volumi d'aria ricambiati in un'ora, portata dell'aria circolante e di ricambio, valori di rendimenti medi e globali, fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale).

- Elementi specifici giustificativi d'eventuali deroghe alle norme, illustrazioni delle tecnologie utilizzate per eventuali impieghi di fonti rinnovabili d'energia.
- Attestazione del progettista di rispondenza del progetto dell'impianto termico alle norme di legge e del regolamento attuativo.
- La verifica degli impianti e le relative modalità d'esecuzione sono quelle prescritte dal D.M. 1-12-1982 (R.4 ANCC, ora ISPELS, ed. 1982) e dal capo VI della Parte II del TU. (D.P.R. n. 380/2001).

23/2.4) - La temperatura dell'aria interna espressa in °C, negli ambienti utilizzati per le attività, durante il periodo invernale, come definito dal D.M. 7-10-1991 per le varie zone climatiche, va compresa tra i 18°C e i 22°C per gli spazi adibiti ad attività principali, non inferiore a 4°C per locali deposito e non inferiore a 7°C per quelli destinati a circolazione e collegamenti tra ambienti.

La temperatura dell'aria interna deve risultare uniforme negli ambienti e va valutata, ai fini della presenza delle condizioni di benessere, in uno con la velocità dell'aria, la temperatura radiante e l'umidità relativa, con prove nella parte centrale di ciascun ambiente, a distanza di almeno 60 cm dalle pareti e ad un'altezza di almeno m.1,80 dal pavimento. Ai fini della distribuzione uniforme della temperatura, essa va misurata anche a 25 cm dagli elementi di chiusura presenti, ad 1 m dalle fonti di calore e a 2 m di altezza sopra il pavimento.

23/2.5) - La temperatura superficiale delle pareti interne, sia quelle relative alle facciate esterne che quelle di partizione, per esigenze connesse alle esigenze igrotermiche, di limitazione della convettività dell'aria e di non alterazione della sensazione di contatto con esse, va verificata al fine del contenimento della stessa in valori prefissati. La temperatura relativa alle parti interne va contenuta nei seguenti valori:

- oscillazione di più o meno 3°C rispetto alla temperatura ambiente per pareti interne prossime a quelle perimetrali;
- minore o uguale a 25°C nei locali soggiorno e letto;
- minore o uguale a 28°C nei locali igienici;
- minore di 65°C per corpi scaldanti;
- minore di 70°C per tutte le parti calde con cui l'utenza può venire in contatto;

- valori ottimali per evitare condensa su superfici vetrate, in rapporto alla loro dimensione.

Ove la temperatura ambiente d'esercizio nella stagione fredda risultasse, per esigenze specifiche, diversa rispetto all'intervallo 18°C-22°C, dovrà osservarsi lo stesso rapporto variativo su riportato tra temperatura ambiente e temperature superficiali.

23/2.6) - Gli impianti termici vanno tenuti in esercizio e mantenuti, in via ordinaria e straordinaria, dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto, con tutti gli adempimenti prescritti dal DM n. 412/93, che ne affida la manutenzione a impresa abilitata ai sensi dell'art. 129 dei TU. in materia edilizia.

23/2.7) - Per gli impianti di climatizzazione, per il condizionamento dell'aria estate-inverno utilizzati per mantenere in condizione di temperatura, umidità, purezza, composizione e movimento dell'aria degli ambienti, sia nella stagione calda che fredda, si applicano le norme prescritte per gli impianti termici.

23/2.8) - Le canne dei camini e dei termovettori, attraversanti parti murarie, vanno rivestite con idoneo materiale isolante termico, e collocate a distanza di almeno 15 cm da travi ed elementi lignei.

Le condutture convittrici di aria per gli impianti di condizionamento e di climatizzazione vanno saldamente ancorate alle pareti e ai soffitti, utilizzando ambienti destinati a corridoi e disimpegni, da mascherare, per gli edifici residenziali e direzionali, con controsoffittature il cui intradosso non può essere ad altezza inferiore a m 2,70 dal calpestio dei sottostante pavimento.

I volumi destinati a locali per la sistemazione di generatori di calore, anche se ubicati all'interno dell'edificio, costituiscono volumi tecnici.

Per gli impianti termotecnici sono obbligatori la certificazione delle opere e il collaudo di cui all'art. 127, nonché la certificazione energetica dell'edificio, ai sensi del successivo art. 128 dei T.U. citato.

23/2.9) Gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), del Decreto Legislativo n. 311 del 29/12/2006 sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1.

23/3) - Impianti elettrici

23/3.1) - La progettazione degli impianti elettrici, ai sensi dell'art. 110 del T.U. n. 380/2001 e dell'art. 6 del D.RR. n. 447/1991, è obbligatoria per gli interventi relativi a nuovi impianti,

trasformazione e ampliamento di quelli esistenti, quando si verificano determinate condizioni e si superino i parametri limite, di seguito così individuati:

- quando la potenza impegnata per gli impianti elettrici utilizzatori nelle parti condominiali di uso comune risulta superiore a 6 kW;
- quando la superficie delle singole unità immobiliari, ad uso residenziale, servite da impianti elettrici utilizzatori sia superiore ai 400 mq;
- quando la superficie edilizia, ad uso produttivo e terziario, servita da impianti elettrici, sia superiore a 200 mq;
- quando la singola unità immobiliare, con potenza impegnata, di 1,5 kW, contenga locali adibiti ad attività professionali comportanti pericoli d'esplosione e maggiori rischi d'incendio;
- qualora la potenza resa dagli alimentatori sia complessivamente maggiore di 120 VA;
- quando gli impianti elettronici in generale, installati negli edifici residenziali, coesistano con impianti elettrici per cui sia obbligatorio il progetto;
- nel caso degli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche installati in edifici di volume superiore a 2000 mc e l'altezza dell'edificio superi 15 m.

Negli altri casi vige solo l'obbligo, per il proprietario dell'immobile, di fare realizzare dall'installatore gli impianti elettrici a norma, ai sensi dell'art. 112 del T.U.

23/3.2) - Per gli impianti elettrici, la progettazione, che deve garantire il più elevato grado di sicurezza, l'installazione a mezzo di materiali e apparecchiatura con caratteristiche di qualità attestate da marchi o da autocertificazioni del produttore, la manutenzione per conservarne l'efficienza e la sicurezza nell'esercizio e le verifiche per il controllo della protezione dai contatti diretti e indiretti, dai sovraccarichi e dai cortocircuiti, del rispetto delle distanze minime da apparecchi e condotte idriche e di fluidi e gas infiammabili vanno operate secondo il capo V della Parte II del TU. n. 380/2001 le leggi n. 791/1977, n. 186/1968 e n. 46/1990, i decreti D.P.R. n. 447/1991, D.P.R. n. 547/1955 e le norme UNI e CEI vigenti.

23/3.4) - La scelta e l'installazione dei componenti elettrici negli impianti civili riguardano:

- il quadro elettrico contenente le apparecchiature di sezionamento e comando, quelle di protezione dei circuiti contro le sovracorrenti e di protezione differenziali, a mezzo di interruttori magnetotermici e interruttori differenziali, secondo le caratteristiche elettriche prescritte dalla norma CEI 23-51 e tenendo

conto dei valori dei coefficienti di contemporaneità in funzione del numero dei circuiti principali;

- la suddivisione dell'impianto in diversi circuiti in modo da evitare inconvenienti in casi di guasto e facilitare le ispezioni, le prove e la manutenzione in condizioni di sicurezza;
- la scelta dei conduttori, con riferimento al tipo d'isolamento e alla massima temperatura d'esercizio, in funzione della tipologia di posa in opera dei cavi, per i quali deve assicurarsi il grado di protezione IP da fonti di calore, da ingresso dell'acqua e dei corpi solidi, dal contatto da sostanze corrosive o inquinanti, da urti, da vibrazioni e da altre sollecitazioni meccaniche, in modo da evitare danni alle guaine, agli isolamenti e alle loro terminazioni;
- la previsione di interruttori automatici e fusibili per interrompere, dopo un certo periodo, un sovraccarico prima che le sovracorrenti possano produrre un riscaldamento nocivo all'isolamento, ai collegamenti e ai terminali dei cavi oltre che all'ambiente che circonda gli stessi e per disinserire, in tempi brevissimi, le correnti di corto circuito;
- la messa a terra degli impianti, nelle forme tecniche più idonee suggerite dalle apposite norme CEI in rapporto alle tipologie costruttive degli edifici, va proporzionata in modo da proteggere i manufatti e le persone dalle scariche atmosferiche, che per effetto di surriscaldamenti dell'isolante possano provocare principi d'incendio e che possano fare assumere alle masse metalliche dell'edificio potenziali elevati e tali da diventare pericolosi per l'integrità degli utenti.

23/3.5) - I quadri elettrici per edifici residenziali condominiali e per quelli a destinazione non residenziale vanno sistemati in apposito ambiente unico sistemato ai piani terra o seminterrati, facilmente accessibili, la cui ubicazione va concordata con l'ente fornitore di corrente a bassa tensione. Tale ambiente costituisce volume tecnico, non computabile nei volumi edilizi utili.

La tenuta degli impianti elettrici a norma di sicurezza costituisce interesse di carattere generale, oltre che d'interesse dei privati utenti. Essa va garantita dai proprietari degli immobili attraverso soggetti aventi i requisiti tecnico-professionali prescritti dall'art. 109 dei T.U.

23/4) - Altri impianti

23/4.1) - Impianti radiotelevisivi e di telefonia cellulare.

Gli impianti destinati a distribuire i segnali radiofonici e televisivi a servizio di edifici con più di dieci appartamenti, di quelli a destinazione direzionale ed alberghiera, di quelli pubblici e di quelli ricadenti nel centro storico debbono essere del tipo centralizzato, per evitare fenomeni di interferenza e per ragioni connesse all'estetica urbana.

In relazione all'altezza e all'ampiezza dell'edificio verrà scelto, in alternativa, il più adeguato sistema di distribuzione, del tipo a cascata o a derivazione, adoperando per i collegamenti cavidotti non a vista e comunque utilizzando il vano scala o pareti di cortili interni e, in mancanza, pareti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, con salvezza del divieto di sistemare antenne o parabole sulle coperture di edifici vincolati ai sensi dei TU. di cui al D.Lgs. n. 490/1999 .

Gli impianti a servizio della telefonia cellulare non sono consentiti all'interno del perimetro del centro abitato né all'esterno di tale perimetro, sulle coperture e in adiacenza degli edifici.

Ove ammissibili gli impianti vanno realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ed in particolare della legge n. 36/2001, per campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz.

23/4.2) - Impianti di protezione da scariche atmosferiche.

Gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche sono obbligatori per edifici, complessi edilizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico allorché sussista il pericolo di perdita di vite umane, di servizi pubblici essenziali e di patrimonio culturale insostituibile in rapporto alla cui entità va commisurato il livello di protezione e la corrispondente efficienza dell'impianto.

La tipologia dell'impianto, da prevedersi in base alla Norma CEI 81-1 (secondo i tipi denominati: dell'angolo di protezione, della sfera rotolante, a maglia) va scelta in rapporto alla zona, alla caratteristica della scarica, rilevabile da dati statistici, alla dimensione e configurazione dell'edificio, al tipo di danno che s'intende evitare e alle misure necessarie per evitare e limitare: tensioni di contatto e passo, sviluppo e propagazioni d'incendio, effetti del campo elettromagnetico dei fulmine sui corpi metallici dell'edificio, sovratensioni sugli impianti elettrici interni e quelle trasmesse alla struttura dell'edificio dagli impianti elettrici esterni.

Gli impianti in questione vanno progettati a norma da tecnici abilitati, eseguiti con materiali e apparecchiatura con caratteristiche di qualità attestate con marchio o dichiarate dal produttore con autocertificazione, verificati e mantenuti ai fini della loro perfetta efficienza, nel rispetto delle norme di sicurezza degli impianti di cui al Capo V della Parte II del T.U.

23/4.2) - Ascensori, montacarichi, scale mobili.

Gli ascensori (intesi come apparecchi adibiti al trasporto di persone, di persone e cose o di sole cose, che collegano piani ad altezze relative definite mediante una cabina che si sposta lungo guide rigide verticali o con inclinazione superiore a 15°) vanno previsti negli edifici residenziali con numero di piani superiore a tre, compreso il piano terra, negli edifici pubblici e aperti al pubblico, negli edifici destinati a servizi collettivi e, in generale, in tutti gli edifici che per destinazioni d'uso comportano frequenti e permanenti movimentazioni verticali di persone e cose o la necessità del superamento di barriere architettoniche, in numero e dimensioni rapportate ai piani dell'edificio e all'utenza.

La progettazione e l'installazione, il collaudo, le verifiche periodiche, la manutenzione e la gestione, secondo il libretto d'uso dell'ascensore, da parte dei soggetti abilitati, per assicurare l'esistenza dei requisiti essenziali di sicurezza e di salvaguardia dell'impianto, debbono tassativamente eseguirsi secondo le norme dei D.M. 9-12-1987, n. 587, D.P.R. 30-4-1999, n. 162 e D.P.R. n. 369/2000 relativo al regime transitorio, nonché della direttiva n. 95/16/CE, con relativi allegati riguardanti, fra l'altro, la marcatura CE di conformità, la garanzia di qualità dei prodotti e della qualità totale etc., nonché le prescrizioni disposte dai soggetti abilitati per legge ai controlli.

Poiché alcuni elementi costitutivi degli impianti d'ascensori (quali il vano corsa, chiuso da pareti, pavimento e soffitto e aperto solo in corrispondenza delle porte di piano, la posizione e l'apertura delle porte di piano, gli spazi liberi della fossa e dell'extracorsa, la soletta di sostegno dei macchinari per gli ascensori sospesi con contrappeso, i locali dei macchinari da sistemare in sommità o alla base dell'impianto, a seconda che esso sia del tipo elettrico o oleodinamico etc.) interferiscono, con i loro valori dimensionali obbligati con gli elementi costruttivi dell'edificio e il relativo proporzionamento planimetrico, mentre altri elementi dell'impianto (quali ventilazione, temperatura e illuminazione dei vani corsa e sala macchine, resistenza meccanica e al fuoco di telai e porte, velocità di corsa, messa a terra dell'impianto etc.) incidono sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, è necessario che il progetto edilizio-architettonico dell'edificio, tenga conto di tutti i citati condizionamenti connessi con i requisiti parametrati di sicurezza impiantistica dell'edificio da osservare.

In tale senso, particolare cura va posta nel posizionamento dei vani ascensori rispetto all'accesso del fabbricato e alla configurazione dei pianerottoli a servizio degli appartamenti di piano, per conseguire, allo stesso tempo, razionalità di percorsi, rapidità di movimentazione di persone e cose in condizioni di sicurezza.

Analoghe esigenze valgono per gli impianti montacarichi e per gli ascensori per persone portatrici di handicap, per i quali vanno osservate le relative norme di sicurezza.

Le scale mobili, destinate all'utenza di pubblici servizi per risalita e discesa tra piani a diverso livello, con lo scopo di integrare percorsi pedonali costituiti da scale o rampe, possono essere sistemate in ambienti chiusi o all'aperto con protezione di tettoie, purché siano previsti spazi liberi in corrispondenza dell'accesso e dell'arrivo dell'impianto mobile.

Per la progettazione, la costruzione, il collaudo e l'esercizio degli ascensori, dei montacarichi e delle scale mobili va osservata la disciplina contenuta nelle norme e relativi provvedimenti attuativi richiamati nel capo V dei T.U. citato, relativo alle norme per la sicurezza degli impianti.

23/4.3) - Impianti per l'utilizzazione di gas allo stato liquido e aeriforme.

Gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas, allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di fornitura del combustibile gassoso da parte dell'ente distributore, con pressioni massime d'esercizio inferiori o uguali a 5 bar, vanno progettati, costruiti, collaudati e mantenuti secondo i criteri prescritti dalle disposizioni UNI-CIG 9860, approvate con DM Min. Ind. 8-8-1995, tenendo conto delle norme antincendio per l'uso del gas naturale di cui al D.M. Min. Int. del 24-11-1984 integrato dal D.M. 21-12-1991 e successive modificazioni.

I materiali da utilizzare per le tubazioni delle diverse specie d'impianti (acciaio, ghisa sferoidale, ghisa grigia, polietilene, rame) devono avere le caratteristiche prescritte dalla norma UNI 9034.

Le tubazioni principali dell'impianto a m 1-2,5 da terra vanno collegate alla tubazione di alimentazione a mezzo di valvole d'intercettazione generale. I gruppi di misura vanno installati all'esterno dell'abitazione in posizione accessibile solo all'utente.

Le tubazioni dell'impianto vanno collocate in vista, consentendosi la posa in opera sotto traccia con le modalità esecutive prescritte dalle norme UNI-CIG al riguardo, che, in particolare, prevedono:

- nell'attraversamento di murature e di solette, le tubazioni non devono presentare giunzioni e, ove a vista, vanno protette con guaina passante, murata con malta cementizia;
- nell'attraversamento di intercapedini chiuse, con ventilazione impedita o limitata, le tubazioni vanno collocate all'interno di una guaina passante, in acciaio o in polietilene ad alta densità, che deve aprirsi ad una delle estremità

verso ambienti aerati, mentre l'intercapedine tra tubo e guaina va sigillata con materiali plastici;

- le tubazioni dei gas non vanno mai posizionate a contatto con quelle delle reti idriche e non vanno assolutamente utilizzate per la messa a terra delle apparecchiature elettriche;
- le tubazioni del gas non vanno posate all'interno di autorimesse, locali caldaie, depositi di combustibile o di materiali infiammabili, vani corsa degli ascensori, canne fumarie, cavedi destinati ad ospitare cavi elettrici e telefonici.

Il collaudo e le verifiche dell'impianto vanno operate a norma, mediante il controllo dell'integrità del rivestimento e della tenuta a pressione.

I requisiti di sicurezza e di conformità degli apparecchi e dispositivi utilizzatori, d'idoneità dei locali e dei condotti di evacuazione dei prodotti della combustione, sono quelli disposti dal D.P.R. 15-11-1996, n. 661, costituente il regolamento applicativo della direttiva 90/396/CE.

Art. 24 - Requisiti di sicurezza per gli edifici con destinazione non residenziale

Per gli edifici destinati a funzioni diverse da quelle residenziali, quali alberghi, autorimesse, grandi magazzini, impianti sportivi, locali di pubblico spettacolo, musei, biblioteche e archivi, edifici direzionali pubblici e privati, ospedali e case di cura, scuole etc., i requisiti di sicurezza prescritti sono, oltre a quelli richiamati nei precedenti articoli 20, 21, 22 e 23 per l'edilizia residenziale, ove applicabili, anche quelli specificamente previsti da norme commisurate alle particolari attività e sollecitazioni connesse con le rispettive destinazioni d'uso collettivo e con i conseguenti gradi e natura di rischio che ne possono derivare nell'esercizio delle stesse.

Pertanto ai fini della sicurezza: quella statico-costruttiva va commisurata ai carichi e ai sovraccarichi (folla compatta, carichi concentrati per attrezzature ed arredi specifici etc.) d'esercizio; quella connessa alla funzionalità dell'opera all'adeguato proporzionamento degli ambienti interni, esterni e di connettivo, degli accessi, dei collegamenti verticali, delle vie di fuga, del superamento delle barriere architettoniche, in rapporto alle attività e al numero di utenti; quella relativa alle varie tipologie di impianti ordinari (elettrico e relativa messa a terra, telefonico e audiovisivi, termico, di condizionamento, idrico-sanitario, antincendio, di utilizzazione del gas, di ascensori e montacarichi, di scale mobili interne ed esterne, di protezione dalle scariche atmosferiche) e di quelli speciali strettamente connessi alle particolari esigenze e destinazioni non residenziali dei complessi edilizi di che trattasi (laboratori, sale di

spettacolo, sale operatorie, teatri, depositi di materiali speciali etc.) per i quali vanno osservate le specifiche norme in vigore, prescritte per la progettazione, costruzione, collaudo, verifiche, funzionamento e gestione.

Per la sicurezza degli impianti vanno osservate le norme prescritte dal Capo V della Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

In particolare per i criteri antincendio da osservare per alcune opere edilizie non residenziali, d'interesse comune e generale, le norme da osservare sono:

- Per le attività ricettive turistico-alberghiere: D.M. Min.Int. 9-4-1994, Lettere Circ. n. 1226/4122/1 del 20-5-1994, n. P 554/4/122/1 del 18-3-1995, n. P1177/4122/1, n. P2215/4122;
- Per le autorimesse: D.M. Min. Int. 1-2-1986, Lettere Circ. n. 1800/4108 del 1/2/1988, n. 1563 del 29/8/1995;
- Per i grandi magazzini: Circ.Min. Int. n. 75 dei 3/7/1967, Lett. circ. Min. Int. n. 5210/4118/4/75 del 17/2/1975;
- Per gli impianti sportivi: Circ. Min. Int. n. 68 del 2/7/1962, Lett. Circ. Min. Int. n. 4625/4109 del 3/3/1976, D.M. Min. Int. 18/3/1996;
- Per locali di pubblico spettacolo: Circolari Min. Int. n. 53 dei 20/4/1949, n. 16 de 15/2/1951, n. 12721 del 22/7/1989, n. 153/4109 del 7/1/1991, n. 22110 del 14/12/1992, D.M. Min. Int. 22/2/1996, n. 261, D.M. Min. Int. 198/1996;
- Per musei, biblioteche e archivi R.D.7/11/1942, n. 1564, Circ. Min. Int. n. 54 del 15/3/1967, Lettera Circ. Min. Int. n. 19917/416 del 24/9/1985, D.M. Min. Beni Cult. e Amb. 20/5/1992 n. 569, D.P.R. 30/6/1995, n. 418
- Per scuole: D.M. Min. Int. 26/8/1992
- Per case di riposo per anziani: Lett.Circ. Min. Int. n. 1829/4101 del 3/8/1994.

Anche per i manufatti edilizi con destinazione diversa da quella non residenziale va formato, a cura del proprietario, il libretto del fabbricato e delle opere, di cui al precedente art. 12, con tenuta dello stesso, da parte del Comune, ovvero dell'Amministrazione pubblica proprietaria del bene.

Art. 25 - Requisiti di sicurezza per attrezzature e spazi aperti pubblici o uso pubblico

25/1) - Per tutti gli spazi urbani aperti, pubblici e di uso pubblico, quali strade per transito carrabile e pedonale, piazze, slarghi, piste ciclabili etc., e per gli impianti destinati a servizi

urbani e comuni quali parchi, giardini pubblici, impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero etc. vanno assicurate, nel rispetto delle norme tecniche di cui alla Parte II del TU., condizioni di sicurezza per la circolazione di persone e cose, per la fruibilità integrale delle attrezzature, per scongiurare pericoli di cadute e di danni.

25/2) - Le predette condizioni di sicurezza da assicurare comunque consistono:

- nel realizzare e conservare le pavimentazioni con materiali idonei a garantire un coefficiente di attrito dinamico nei limiti prescritti, per evitare scivolamenti involontari dei pedoni e precarietà di aderenza dei mezzi gommati;
- nel costruire e mantenere le superfici aperte al pubblico transito ben livellate e senza profondature e sconessioni di sorta;
- nella predisposizione, a norma, di adeguata segnaletica stradale e di segnali visibili, anche in ore notturne, di stati e condizioni di pericolo per la pubblica incolumità;
- nel predisporre idonea semaforizzazione e strisce pedonali in corrispondenza di incroci e di accessi ad edifici e luoghi destinati a servizi pubblici e di uso pubblico,
- nella formazione di passi e di percorsi atti garantire il superamento delle barriere architettoniche e la normale circolazione sugli spazi pubblici da parte dei portatori di handicap, ai sensi dell'art. 76 del T.U. (D.P.R. n. 380/ 2001);
- nell'assicurare il transito e l'accessibilità, nelle forme più idonee, ai mezzi di pronto soccorso, dei VV.F e di quelli preposti ai servizi primari e all'igiene ambientale;
- nel garantire la resistenza all'urto e alle spinte derivanti da folla compatta per tutti i parapetti e ringhiere, che vanno proporzionate, contro il rischio di cadute, per altezza e resistenza strutturale alle possibili spinte orizzontali;
- nel mantenere libere e disponibili le aree di opportuna ampiezza, prospicienti gli spazi di fuga e le uscite di sicurezza di locali di spettacoli e impianti per manifestazioni, per assicurare il deflusso in sicurezza delle persone;
- nel verificare periodicamente la stabilità di opere di sostegno, di manufatti pensili, di recinzioni e di qualsiasi altro ingombro sovrastante spazi pubblici, che possono, per effetto di crolli totali o parziali, produrre pericolo per l'incolumità di persone e cose;

- nel garantire il funzionamento, a norma, di scale mobili e di ascensori di uso pubblico;
- nell'assicurare, con opportuni accorgimenti, che le persone non vengano a contatto con apparecchi, impianti e macchinari dal cui contatto possono derivare rischi di elettrizzazione, di ustioni e di urti comunque pericolosi.

Art. 26 - Requisiti di sicurezza per opere e impianti provvisori

26/1) - Per opere e impianti provvisori s'intendono: campeggi liberi occasionali, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, occupazione temporanea o permanente di suolo e sottosuolo pubblico, esposizione a cielo aperto di veicoli e merce in genere, mostre e spettacoli su suolo pubblico, accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami, sfruttamento di falde acquifere, impianti fluviali, tagli di boschi ed altre opere e impianti similari.

Per tali interventi è prescritto il rilascio di autorizzazione da parte del Comune, previo ottenimento di nulla osta e benestare di altri uffici ove necessario, e presentazione della DIA quando gli interventi comportano opere edilizie; la loro attuazione è subordinata a specifiche condizioni e modalità da osservare e a requisiti di sicurezza da rispettare, sia di natura generale che particolare.

26/2) - I requisiti di sicurezza necessari, di natura generale, ricorrenti in tali tipi di opere e impianti provvisori riguardano la sicurezza antincendio (per campeggi, mostre e spettacoli all'aperto, tendoni di circhi equestri, parcheggi e simili), quella connessa con gli impianti elettrici, con fornitura di corrente da rete pubblica o da gruppo elettrogeno (per campeggi, mostre, esposizioni, spettacoli all'aperto, parcheggi e simili), quella conseguente alla utilizzazione di bombole di gas liquido per la preparazione di cibi (per campeggi, festival all'aperto con ristoro e simili), quella relativa all'idoneità statica di palchi e manufatti in genere, predisposti in occasione di manifestazioni pubbliche, concerti etc. che vanno attestate con dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 113 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), da parte di tecnico abilitato e di idoneità all'uso.

26/3) - I requisiti di sicurezza particolare, da osservare per le opere e gli impianti provvisori, sono quelli connessi con le loro specifiche caratteristiche funzionali e di durata d'uso, dell'ubicazione e delle dimensioni dei manufatti e della loro interferenza e compatibilità con

altre funzioni urbane e territoriali, quali il regolare svolgimento dei traffici, il normale scolo delle acque di superficie, la non insorgenza di problemi di natura igienico sanitaria, non nocività dei materiali da depositare in discariche provvisorie autorizzate etc. La sussistenza di tali requisiti di sicurezza, per la privata e pubblica incolumità, va attestata da tecnici abilitati, incaricati dal richiedente, con certificato di agibilità ai sensi dell'art. 117 del TU. citato, e verificata, se necessario, dal Comune o da altri Enti competenti per materia (A.S.L., VV.F. etc.).

Parte Quarta

Requisiti igienico-sanitari degli edifici e degli spazi aperti di uso pubblico per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente urbano e naturalistico del territorio comunale

Art. 27 - Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi

Gli edifici e i manufatti edilizi sono classificati, in relazione alla destinazione delle unità immobiliari, ai sensi del D.P.R. 23/3/1998, n. 138, Allegato B, in:

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

- T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
- T/4 - Pensioni.
- T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
- T/6 - Stalle, scuderie e simili.
- T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Pertanto gli edifici a prevalente destinazione abitativa, con presenza di studi professionali e negozi o magazzini ai piani terra o inferiori, rientrano nelle categorie edilizie R e T, dove ogni unità immobiliare comprende, in genere, ambienti per ingressi, soggiorni, sala da pranzo, stanze da letto, studio privato, servizi igienici, ambienti ripostigli e disimpegni, garage o posti macchina, in numero proporzionato alla consistenza e alle esigenze del nucleo familiare.

I requisiti minimi inderogabili planoaltimetrici e planovolumetrici ai fini dell'idoneità all'uso degli ambienti su richiamati sono quelli riferiti alla qualità edilizia delle opere, prescritti nel precedente art. 18 redatto in applicazione del D.M. 5/7/1975 e del D.M. 9/6/1999, mentre gli altri requisiti di natura igienico-sanitaria e di salute ambientale sono quelli riportati nei successivi articoli della presente Parte IV del R.U.E.C.

Art 28 - Requisiti per l'accessibilità e la fruibilità degli edifici

28/1) - La comoda accessibilità e la completa fruibilità degli edifici residenziali e con altre destinazioni d'uso, costituiscono elementi essenziali per la qualità edilizia connessa al godimento e all'utilizzazione dei beni e allo stabilirsi dei rapporti sociali e interpersonali caratterizzanti la qualità degli spazi di relazioni urbane, che occorre perseguire organizzando idoneamente gli spazi prospicienti gli accessi, gli accessi agli edifici, i sistemi di collegamenti orizzontali e verticali, gli spazi interni destinati all'abitazione e all'attività delle persone, senza barriere e ostacoli di sorta, anche per persone anziane e per persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale.

28/2) - Per conseguire la piena utilizzazione degli spazi progettati e costruiti, il Comune predispone le condizioni per attivare gli interventi conseguenti agli obblighi per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici ai sensi delle norme di cui al Capo III della Parte II del T.U., facenti riferimento alla legge 9/1/1989 n. 13 e relativo D.M. applicativo n. 239/89 e alla legge 5/2/1992, n. 104, a mezzo di:

- accorgimenti, con l'installazione di idonei meccanismi, per l'accesso ai piani superiori;
- accessi idonei alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, con rampe prive di gradini e pendenza non superiore all'8%, o, in alternativa, idonei mezzi di sollevamento;
- installazione, nel caso di immobili con più di tre piani, di ascensori per ogni scala principale, raggiungibili attraverso rampe piane da perseguirsi, in attesa di più adeguate soluzioni definitive, anche a mezzo di manufatti provvisori.

Art. 29 - Salubrità degli ambienti: temperatura, umidità, aria, illuminazione naturale, ventilazione, oscurabilità, intrusioni, rumori

29/1) - Temperatura dell'aria interna

29/1.1) - L'aria interna degli ambienti edilizi per uso prevalente di abitazione e pertinenze con relativi spazi di connessione, degli ambienti chiusi destinati alla permanenza e alle molteplici attività dell'uomo deve essere mantenuta, nella stagione fredda e in quella calda a temperatura idonea a garantire il benessere igrometrico degli utenti e degli operatori.

29/1.2) - La temperatura ottimale dell'aria interna e quella superficiale delle pareti va tenuta entro i valori parametrici prescritti, riportati nel precedente articolo 23, relativo agli impianti termici e a quelli di condizionamento, in rapporto alle caratteristiche costruttive, all'ubicazione del fabbricato e alla temperatura esterna minima per la regione climatica di appartenenza.

29/1.3) - Il progetto degli impianti termici e di condizionamento per la nuova edilizia, da redigere ai sensi dell'art. 123 del T.U. e da denunciare nelle forme prescritte dall'art. 125 dello stesso T.U., relativi alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici, prima dell'inizio dei lavori, deve avvenire in modo organico e compatibile con i sistemi costruttivi, con particolare attenzione alle caratteristiche termiche e coibentanti dei materiali, per contenere, nei parametri prescritti, i consumi energetici dell'opera edilizia, secondo quanto prescritto dell'art. 124 del TU.

29/2) - Umidità dell'aria e tenuta all'acqua

29/2.1) - Per garantire la condizioni di benessere igrotermico degli utenti gli ambienti edilizi chiusi destinati ad abitazione ed attività e per assicurare la salubrità di tutti gli ambienti costruiti chiusi destinati ad utilizzazione va assicurato: il mantenimento dell'umidità relativa dell'aria interna in valori tollerabili e non nocivi per la salute, l'assenza di penetrazioni di liquidi e di fonti produttrici di umidità sulle pareti e all'interno delle murature, che ingenerino l'alterazione dell'equilibrio igrotermico dell'aria e compromettino lo stato conservativo di materiale asciutto e sterile dei paramenti costruiti, con conseguente insorgere di problemi igienici per gli utenti, derivanti da contatti e respirazione di elementi patogeni generati da muffe e altri processi degenerativi dei componenti edilizi.

29/2.2) - Il grado di umidità relativa dell'aria interna espressa in percentuale deve essere contenuta, o con ventilazione naturale o con sistemi aspiranti e di ventilazione artificiale o con sistemi di condizionamento, nel periodo invernale, entro i limiti di 30%-70%, superabili temporaneamente solo in ambienti, come cucine, bagni etc., dove si formano vapori derivanti dagli usi ad essi connessi. Tale umidità relativa va misurata con, idonea apparecchiatura, proteggendo il relativo elemento sensibile da radiazioni solari e da altre fonti radianti, all'altezza di m 1,50 da pavimento dell'ambiente, e comunque nelle effettive condizioni d'uso degli ambienti.

29/2.3) - Le opere strutturali, le murature, le coperture di qualsiasi tipo delle opere edilizie, le tubazioni degli impianti di trasporti liquidi vanno realizzate con materiali con ridotte caratteristiche di imbibizione e rivestite con materiali aventi superfici interne ed esterne

impermeabili, che inibiscono le penetrazioni liquide, l'accumulo di acque e di condensazione di umidità esterna per le quali vanno predisposte idonee opere di convogliamento.

29/2.4) - Per le opere in fondazione e per quelle controterra i manufatti vanno protetti dalle infiltrazioni umide e dalla diffusione e risalita capillare dell'umidità naturale dei terreni, con materiali di rivestimento idrorepellenti, assicurandone, con opportuni drenaggi e volumi vuoti, la permanente ventilazione oltre che l'impermeabilizzazione delle sistemazioni esterne adiacenti e a contatto con i manufatti.

29/2.5) - La tenuta all'acqua degli elementi di chiusura verticali, paramenti e superfici esterne dei fabbricati e superiori di copertura, va operata, a mezzo di controllo delle caratteristiche certificate di impermeabilità dei componenti edilizi utilizzati, a mezzo di verifiche, a norma, verificando:

- le infiltrazioni, le impregnazioni e l'assorbimento dell'acqua;
- la corrispondenza delle caratteristiche impermeabili dei materiali in opera a quelle certificate sulla base di prove di laboratorio;
- la perfetta esecuzione e tenuta dei giunti, delle protezioni delle connessioni, delle testate e degli elementi costruttivi quali: ornie, parapetti, raccordi delle strutture con le tompagnature, l'aderenza dei rivestimenti, l'appresatura degli intonaci, la tenuta degli infissi, la sigillatura di vetrate e materiali trasparenti etc. vanno verificate in rapporto alle relative classi di prestazioni e all'effettiva idoneità impermeabilizzante.

29/2.6) - La salvaguardia delle condizioni di tenuta all'acqua e di deumidificazione sopra richiamate costituiscono elementi essenziali per la valutazione di salubrità dei manufatti edilizi.

29/3) - Illuminazione naturale

29/3.1) - Per gli ambienti edilizi utilizzati per abitazioni, in funzione delle esigenze connesse con le attività che in essi vengono svolte (soggiorno, studio, attività di lavoro e simili, con esclusione di ripostigli, disimpegni, spazi chiusi destinati ad attività secondarie) vanno assicurate condizioni di illuminazione naturale diretta a mezzo di aperture all'esterno che consentano un adeguato fattore medio di luce diurna (T_{nm}), espresso in % e inteso come rapporto tra l'illuminamento medio degli spazi utilizzati e quello interessante una superficie orizzontale all'aperto proveniente dal cielo, senza effetti d'irraggiamento del sole (con esposizione nord) e dal rapporto di illuminazione (R_i), valutato computando la superficie

finestrata, compresi i telai, al netto di quella ricadente al di sotto di 60 cm di altezza dal pavimento in relazione alla superficie netta del vano oggetto di misurazione.

29/3.2) - Per gli stessi ambienti va assicurato altresì una superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

29/3.3) - Per gli ambienti abitati e destinati alle attività principali, i requisiti minimi di illuminazione naturale sono rispettati se il fattore medio di luce diurna (Tnm) risulta non inferiore al 2% e il rapporto di illuminamento è non superiore al valore di 1/8 di cui al precedente punto 29/3.2.

29/3.4) - Per gli ambienti con altre destinazioni d'uso i requisiti prescritti, da rapportarsi alle superfici utili (Su) degli spazi per attività principali, i requisiti d'illuminazione naturale s'intendono soddisfatti se: Ri risulta non inferiore a 1/8 per Su non superiori a 1000 mq ed Ri non inferiore a 1/10 per Su non inferiori a 1 000 mq, con valore di Tnm comunque superiore al 2%.

Le superfici finestrate, collocabili in rapporto alle soluzioni morfologiche e distributive prescelte, devono garantire un tipo d'illuminazione uniforme degli ambienti interni con valore di Tnm non inferiore al 2%, che può essere derogato solo per particolari manufatti edilizi, quali centri commerciali, gallerie e simili, purché nei luoghi preordinati a soste fisse e a frequentazioni continuative all'interno di detti ambienti, sia rispettato il predetto valore di fattore medio di luce diurna. Per interventi su manufatti edilizi preesistenti, per i quali i vincoli di natura architettonica o morfologica non consentono che tale valore sia rispettato, vanno precisati i valori esistenti e le opere necessarie compatibili per migliorarli.

Per opere edilizie con destinazione speciale, quali ospedali, impianti sportivi, teatri, edifici scolastici, biblioteche etc si applicano i parametri d'illuminazione prescritti dalle norme specificamente contemplate in rapporto alla funzione di destinazione.

29/3.5) - I requisiti d'illuminazione naturale vanno verificati, inoltre, in ordine al rispetto delle seguenti condizioni:

- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza superiore o uguale a 0,7;
- profondità dei vani, nel senso ortogonale alla parete finestrata, non superiore a 2,5 dell'altezza utile del vano;
- per aperture esterne prospicienti porticati il rapporto d'illuminamento va calcolato tenendo conto anche della quota del porticato;

- per aperture esterne interessate da sovrastanti corpi a sbalzo di oggetto superiore a 1 m, la dimensione della superficie illuminante, valutata nel rapporto maggiore o uguale a 1/8, va incrementata di 0,05 mq per ogni 5 cm di maggiore oggetto;
- le superfici illuminanti vanno computate al netto di ornate, velette o altri elementi costruttivi che ne riducano l'ampiezza illuminante effettiva;
- l'area di cortili interni deve essere uguale o superiore a 1/15 dell'ammontare delle superfici lorde delle pareti che la delimitano;
- l'altezza massima dei muri perimetrali dei cortili deve essere inferiore di 1,5 volte la media dei distacchi delle opposte pareti delimitanti lo stesso;
- l'area netta del cortile consiste nell'area dello stesso comprensiva della proiezione degli sbalzi, ballatoi e sporgenze, nella misura di superfici di questi, che devono essere complessivamente non superiori a 1/20 dell'area effettiva dei cortili.

29/4) - Oscurabilità degli ambienti

29/4.1) - Negli ambienti edilizi chiusi destinati ad abitazioni e ad attività principali, per i quali è necessario: attenuare l'illuminazione naturale per favorire il sonno ed il riposo, ridurre la penetrazione della luce solare in periodo estivo per conseguire microclimi e stati di benessere igrotermico più consoni al benessere delle persone; ovvero per evitare intollerabili apporti di calore solare incompatibili per la salute degli utenti o la conservazione di derrate e cose, in ambienti chiusi pertinenziali e di connettivo, vanno predisposti opportuni sistemi per oscurare, in tutto e in parte, ove necessario o opportuno, tali ambienti, anche al fine di contenere il consumo termico dell'edificio.

29/4.2) - Il livello di oscurabilità degli ambienti va rapportato alle necessità dell'utenza e alle condizioni di oscuramento necessarie per il regolare svolgimento delle attività connesse alle particolari destinazioni d'uso degli stessi.

29/4.3) - Il grado d'illuminamento degli ambienti chiusi per attività principali, per conseguire una loro oscurabilità accettabile, in rapporto all'esigenza dell'utenza, va contenuta in valori non superiori a 0,2 lux, oltre alla completa eliminazione della penetrazione di raggi luminosi concentrati, in ambienti destinati a riposo, sonno ovvero ad attività.

Tale valore, per ambienti chiusi di pertinenza e di connettivo, va contenuto entro i 0,5 lux.

29/4.4) - Le operazioni di verifica vanno operate sull'idoneità di sistemi di oscurabilità (serrande, tende, frangisole orientabili, vetrate rifrangenti, veneziane, sistemi a tecnologia avanzata etc.) e sull'efficienza dell'oscuramento conseguito, valutato in lux.

29/5) Ventilazione degli ambienti

29/5.1) - Per assicurare la salubrità degli ambienti chiusi è indispensabile che in essi venga assicurata un'adeguata ventilazione, al fine di:

- contenere il grado di umidità relativa dell'aria interna per assicurare un adeguato benessere igrotermico alle persone utenti;
- garantire il ricambio dell'aria interna per ridurre la concentrazione di vapore acqueo, di aria calda, di impurità nell'aria, di aeriformi nocivi, di creazione di flore batteriche, di area viziata, incompatibile e dannosa per le funzioni olfattive e respiratorie degli esseri viventi.

29/5.2) - Il ricambio dell'aria interna per tutti gli ambienti va assicurata a mezzo di aperture verso l'esterno di dimensioni tali da assicurare per ciascuno di essi un certo numero di ricambi d'aria per ora, in rapporto alle necessità d'uso e all'attività che nelle stesse si svolgono.

29/5.3) - Il numero di ricambi d'aria per ora continui ($n = mc/h$ per mc), costituito dal rapporto tra il volume d'aria ricambiato in un'ora in un ambiente chiuso e il volume del medesimo ambiente, da raggiungere attraverso l'apertura e la permeabilità degli infissi, bocche d'aria, eventuale ventilazione meccanica, deve avere i seguenti valori:

- per ambienti abitativi: superfici apribili non inferiore a $1/8$ della superficie di pavimento: n non inferiore a $0,5 mc/h$ per mc (1 se con riciclo); per cucina, il valore di n deve essere non inferiore a $3 mc/h$ per mc , a mezzo di aspiratori sistemati sui punti cottura con tubazioni di esalazione all'esterno; per bagni privi di aerazione diretta, il valore di n deve essere non inferiore a $5 mc/h$ per mc , a mezzo di aspiratori a tempo collegati all'esterno;
- per ambienti d'uso comune: il valore di n deve essere non inferiore a $20 mc/h$ per mc , o pari $30 mc/h mc$ per persona;
- per ambienti di circolazione e di connettivo di spazi di uso comune il valore di n deve essere non inferiore a $0,5 mc/h$ per mc ;
- per ambienti ad uso terziario e servizi il valore di n deve essere compreso nell'intervallo $2,5-5 mc/h$ per mc ;
- per ambienti con altre destinazioni d'uso: ogni locale va dotato di superfici apribili non inferiore a $1/20$ di quelle di pavimento, di cui almeno il 50% sistemate a parete, mentre quelle sistemate a soffitto devono essere apribili dal piano di calpestio inferiore, con distribuzione uniforme di tali aperture.

29/5.4) - Per edifici e ambienti con destinazione d'uso particolare, quali ospedali, case di cura, pubblici spettacoli, scuole etc. i valori del numero di ricambio d'area sono quelle prescritti dalle relative norme specifiche.

29/5.5) - I sistemi di climatizzazione, condizionamento e di ventilazione o aspirazione forzata non sono sostitutivi della ventilazione naturale, a meno che questa, per particolari esigenze connesse con le attività dei manufatti, quali caveau di banche, teatri, sale operatorie e simili non possa essere attivabile.

Le norme tecniche da osservare nella progettazione, costruzione, verifica e gestione di tali impianti sono quelle prescritte per quelli termici, come richiamato nel precedente art. 23/2.7.

29/6) Difesa dalle intrusioni

29/6.1) - Tutti gli ambienti chiusi destinati ad abitazione e relativi spazi pertinenziali o utilizzati per attività principali e secondarie vanno idoneamente protetti da intrusioni provenienti dall'esterno, di natura inquinante e pericolosa, costituite da gas e vapori, composti liquidi e aeriformi contenenti zolfo, azoto, carbonio, alogeni, idrocarburi gassosi etc., nonché da organismi viventi, tipo insetti etc., penetrabili in essi anche attraverso finestre e porte chiuse.

29/6.2) - Per la difesa da intrusioni di organismi animali è necessario che: - i fori di aerazione delle intercapedini siano protetti con reti a orditura fitta; - le sezioni terminali di canne di aerazione e ventilazione siano dotate di reti a orditura fitta; - le condutture di scarico devono essere a perfetta tenuta, senza lacerazioni di sorta; - i cavi degli impianti, sistemabili, a norma sottotraccia, vanno alloggiati in canalizzazioni stagno.

29/6.3) - Per la difesa da intrusioni di fattori inquinanti liquidi, solidi e aeriformi, derivanti da anomale condizioni ambientali al contorno dei manufatti edilizi, sia ordinarie che straordinarie, è necessario proteggere i fori di aerazione naturale e forzata, comunque presenti nell'edificio, a mezzo di idonei filtri rinnovabili.

29/6.4) - I locali dove sono impiantati apparecchi di cottura di cibi per ristoranti, friggitorie e simili, situate ai piani inferiori di edifici residenziali, direzionali e commerciali, vanno dotati di cappe aspiranti munite di filtri, collegate con canne con deflusso a quota più elevata rispetto alle coperture, analogamente a quanto prescritto per le canne fumarie degli impianti termici.

29/7) - Difesa dai rumori

29/7.1) - La difesa dai rumori si persegue contenendo in valori tollerabili l'impatto acustico esterno a livello urbano ambientale e interno agli edifici, sia di provenienza da fonti sonore esterne che interne ai fabbricati.

L'impatto acustico esterno, in rapporto ai valori-limite di attenzione, immissione e qualità delle sorgenti sonore, costituente elemento essenziale della qualità urbana, va perseguito contenendo tali valori in quelli prescritti dal D.P.C.M. 14-11-1997, Tabella A, in relazione alle ore diurne o notturne, per le sei possibili tipologie di aree urbane, in cui è stato suddiviso il territorio comunale in materia di impatto acustico.

Per l'impatto acustico relativo agli ambienti interni dell'edificio, il contenimento dei rumori nei limiti tollerabili va perseguito attraverso la progettazione e l'uso di appropriati materiali e sistemi costruttivi in modo che i rumori, ai quali possono essere sottoposte le persone utenti, restino a livelli tali da non nuocere alla loro salute e da non disturbare le condizioni di sonno, di riposo e di lavoro per chi sosta o svolge attività in tali ambienti.

29/7.2) - La protezione dei rumori riguarda, quindi, sia la trasmissione dei rumori esterni urbani, quantificati nel prescritto piano acustico urbano (D.P.C.M. 1-3-1991), all'interno degli edifici, sia la trasmissione di rumori, prodotti all'interno degli edifici, nel circostante ambiente urbano.

Ne deriva che tale protezione deve essere, in rapporto alla destinazione d'uso degli ambienti interni, a quelle dell'edificato circostante e alle funzioni urbane di contesto, sia di tipo passivo che attivo, in modo che l'isolamento acustico del fabbricato costituisca un efficace filtro alla trasmissione delle onde sonore in entrambi i sensi, dall'esterno verso l'interno (rumore indotto) e viceversa, oltre ad attutire gli effetti acustici delle fonti sonore interne, che possono trasmettersi tra gli ambienti dello stesso fabbricato attraverso pareti, intradossi ed estradossi di solai, soffitti e sovrastanti pavimenti (rumore di calpestio).

29/7.3) - Il rumore indotto, misurato dal livello continuo equivalente della pressione sonora, L_{Aeq} valutato in dB(A) va contenuto nei seguenti valori:

- spazi per attività principali e secondarie: 40 dB(A) nelle ore diurne (6 -22) e 30 dB(A) nelle ore notturne (22 - 6);
- ambienti e vani tecnici: 75 dB(A) sia nelle ore diurne che notturne.

In ambienti particolari, come biblioteche, case di cura, scuole e simili i valori ammissibili sono quelli prescritti dalle relative specifiche.

29/7.4) - Le verifiche del valore equivalente delle pressioni sonore vanno operate in condizioni ambientali sfavorevoli, in modo da conseguire risultati più aderenti alle reali condizioni ambientali, secondo il sistema prescritto dal citato D.P.C.M. del 1991, e tenendo conto della zonazione acustica del territorio comunale.

Art. 30 - Impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, d'uso, d'accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici

30/1) - Le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite. Non devono contenere microrganismi e parassiti in concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana. Esse devono soddisfare i requisiti di cui alle parti A e B dell'allegato I del D.Lgs. n. 2-2-2001, n. 31., da verificare con controlli interni effettuati ai punti di prelievo delle acque superficiali e sotterranee, agli impianti di adduzione, di accumulo e di potabilizzazione, alle reti di distribuzione, nonché con controlli esterni da svolgersi a cura dell'ASL territorialmente competente, secondo quanto prescritto dagli articoli 6, 7 e 8 del citato decreto legislativo.

Nessuna sostanza o materiale componente utilizzato per la realizzazione di nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, per la preparazione o la distribuzione di tali acque, deve contenere impurezze derivanti da dette sostanze o materiali, che, invece, devono essere completamente assenti in acque destinate al consumo umano. In caso di non conformità ai valori dei parametri o alle specifiche di cui alla parte C dell'allegato I del predetto decreto, l'autorità d'ambito, sentita l'ASL competente, dispone provvedimenti intesi a ripristinare la qualità delle acque. Nelle more, va interrotta l'erogazione.

30/2) - Tutti gli edifici destinati ad abitazione e ad attività vanno dotati di impianto idrosanitario in grado di assicurare, in qualsiasi momento e, anche contestualmente, in qualsiasi punto di consumo, la fornitura d'acqua potabile, prelevata dalla rete idrica urbana o direttamente da corpi idrici, secondo le esigenze dell'utenza e con la necessaria pressione.

30/3) - Gli impianti idrosanitari vanno collegati alla rete pubblica con tubazioni di ghisa sferoidale o di acciaio protetto, con sistema di somministrazione a contatore e con rete di distribuzione a ramificazione o ad anello, con saracinesca generale manovrabile solo da tecnici dell'ente erogatore, prevedendovi altresì saracinesche intermedie, in modo da consentire interventi di riparazione senza interruzione di tutte le utenze.

L'impianto di distribuzione è costituito dai seguenti componenti essenziali:

- Condotta d'alimentazione dal punto di allacciamento alla rete cittadina al contatore generale.
- Contatore generale, da installare in un locale adiacente alla strada principale d'accesso, se lo sviluppo della condotta di alimentazione è inferiore a 15 m,

ovvero in un pozzetto in prossimità dell'edificio servito, se tale lunghezza è superiore a 15 m.

- Condotte di distribuzione che partono dal contatore e dall'autoclave e raggiungono, a seconda del sistema di distribuzione, l'anello di base o le colonne montanti.
- Gli eventuali anelli di distribuzione che, in relazione alla configurazione e alla dimensione dell'edificio, vanno realizzati solo in basso o per ciascun piano.
- Le tubazioni di diramazione dalle montanti che adducono l'acqua ai rubinetti erogatori delle utenze.
- Le saracinesche d'intercettazione poste ai piedi di ciascuna montante e prima dei contatori.
- Le valvole di ritegno da porre a monte dei contattori, per impedire all'acqua di ritornare nella rete, in occasione d'eventuali svuotamenti della stessa.
- L'autoclave o altro impianto di sollevamento per assicurare la necessaria pressione idrica alle utenze dei piani superiori, nei casi che quella della rete pubblica risulti insufficiente.
- I rubinetti erogatori per l'efflusso dell'acqua convogliata agli utilizzatori, per ciascuno dei quali va assicurata una pressione idrica non superiore ad 1 atmosfera.

30/4) - In zone urbane dove il funzionamento della rete può risultare intermittente, possono essere installati serbatoi di riserva, con capacità non superiore al consumo di tre giorni, computato, per gli edifici residenziali, pari a un fabbisogno di 800-1200 litri/giorno per ciascun appartamento.

Tali serbatoi, sistemabili nei piani bassi o in copertura, qualunque sia il materiale dell'involucro, debbono essere a tenuta stagna, muniti di coperchio metallico e scarico di fondo per le operazioni d'ispezione e manutenzione, con valvole di ritegno e troppo pieno.

30/5) - Le portate minime, espresse in l/s, per apparecchi d'erogazione comune per abitazioni sono: 0,10 per lavabo, bidet vaso con cassetta, doccia; 0,15 per lavandino d'appartamento; 0,20 per vasca da bagno, lavatoio privato; 0,30 per lavandini di ristorante e albergo; mentre per gli idranti i valori sono (0,30-0,60); (0,6-1,5); (3-8), rispettivamente per gli idranti per uso lavaggio dei pavimenti di autorimessa, per innaffiamento, per antincendio.

30/6) - Per il calcolo delle portate e dei diametri dei vari tronchi degli impianti idrici degli edifici civili si fa riferimento a diametri normali e rubinetti erogatori, con pressione a monte

degli stessi di 1-1,5 m di colonna d'acqua, tenendo conto dei coefficienti di contemporaneità, delle perdite di carico concentrate e distribuite lungo la linea, assumendo che la velocità dell'acqua nei tubi debba essere contenuta in 0,5-2,0 m/s, secondo i procedimenti propri delle costruzioni idrauliche e nel rispetto della norma UNI 9182.

30/7) - Negli impianti idrici le tubazioni, realizzabili in acciaio zincato o in rame o in plastica termoisolante, con certificazione di qualità, devono essere a perfetta tenuta in modo da evitare sia contaminazioni per effetto di eventuali risucchi, sia perdite nelle murature, con giunti e pezzi speciali a vista e ispezionabili.

Per le nuove costruzioni le colonne montanti vanno sistemate e opportunamente ancorate in appositi cavedi; per i fabbricati esistenti le tubazioni sottotraccia vanno protette da guaine impermeabili e isolanti, mentre quelle a vista vanno rivestite per evitare fenomeni di condensa.

Ogni unità abitativa va dotata di contatore da sistemarsi in un unico locale per i nuovi fabbricati e in apposita nicchia protetta per tutti gli altri. Se sistemato all'esterno, il contatore deve essere del tipo antigelivo e certificato come tale.

La rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua e le caratteristiche tecniche di funzionamento a norma vanno attestate con certificazioni di collaudo e con attestazioni di installatore autorizzato, ai sensi del D.M. Min. Sanità n.443/90, sia delle norme di cui al capo V della Parte II del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), in materia di sicurezza degli impianti.

30/8) - Gli impianti per il trattamento domestico destinate alla correzione delle caratteristiche chimiche, fisiche o microbiologiche dell'acqua, al fine di tutelare la salute dell'utente, indicanti la specifica azione svolta e non la generica indicazione di depuratore, devono possedere i requisiti di carattere generale e peculiare prescritti dal D.M. Min. Sanità dei 21-12-1990, n. 443.

I requisiti peculiari, quali il dispositivo di rigenerazione e autodisinfezione automatica, riguardano, in particolare, gli addolcitori a scambio ionico, i dosatori di reagenti chimici, gli apparecchi a osmosi inversa, i filtri meccanici con funzionamento completamente automatizzato, i sistemi fisici, i filtri a struttura composita le cui caratteristiche vanno certificate dalla competente autorità sanitaria.

Ove si preveda anche l'uso esclusivo d'acqua per servizi tecnologici e elettrodomestici, oltre che di acque per uso potabile, per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione globale vanno eseguite due reti idriche distinte.

30/9) - Per quanto riguarda la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si applicano le norme in materia prescritte dal D.M. Min. Sanità dei 9-2-1991, n. 10, e quelle richiamate dal precedente art. 23/2, relativo agli impianti termici (Capo VI della Parte II del T.U.).

Per approvvigionamenti idrici autonomi, da falde artesiane e freatiche, in mancanza di acquedotto pubblico o privato, si applicano le norme del T.U. sulle acque di cui ai D.Lgs. n. 152/1999 e n. 258/2000, nel rispetto dei requisiti della acque potabili prescritti dal D.Lgs. n. 31/2001 e dal D.Lgs n. 152 del 3/04/2006.

Art. 31 - Caratteristiche igieniche, tecniche e funzionali degli impianti di scarico fognanti delle abitazioni

31/1) - Gli scarichi delle acque reflue dei fabbricati per abitazione vanno assicurate da reti di evacuazione tecnicamente ben proporzionate in rapporto all'utenza, che soddisfano l'igiene dell'edificio, in uno con il benessere respiratorio e olfattivo, senza produrre contaminazioni del suolo e del sottosuolo delle aree limitrofe, nonché delle falde acquifere superficiali e profonde dell'area interessata dalla costruzione, nel rispetto delle norme prescritte dal TU sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999, come integrato dal D.Lgs. n. 258/2000 e dal D.Lgs n. 152 del 3/04/2006.

31-2) Il corretto deflusso delle acque dagli apparecchi idrosanitari alla pubblica rete fognante o al recipiente di convogliamento si ottiene con l'installazione di tubazioni bene proporzionate e con sufficienti pendenze per i vari tratti, mentre il mancato passaggio dei cattivi odori dall'impianto agli ambienti abitati va conseguito mediante l'inserimento di sifoni a chiusura idraulica e condotti di ventilazione. Si applicano le prescrizioni della norma UNI 9183.

31/3) - Per il dimensionamento dell'impianto fognante, in relazione alle portate, occorre tenere conto delle portate dello scarico totale degli apparecchi idrosanitari presenti, ridotte in funzione dell'applicazione del fattore di contemporaneità scegliendo, in rapporto alle esigenze tecniche dell'edificio da servire, il più idoneo sistema di ventilazione dell'impianto e le pendenze dei tratti di collettori per garantire le velocità di deflusso fluido ottimale idonee a favorire l'autopulizia delle condotte, in funzione delle caratteristiche di scabrezza dei materiali costitutivi delle tubazioni che vanno comprese entro i valori ottimali di 1,5% - 4,0%.

31/4) - La ventilazione di un impianto deve impedire la formazione di pressione e relative depressioni idrostatiche nelle condotte, evitando il riempimento totale di colonne e collettori, a

mezzo di sistemi di scarico con ventilazione dei tipi primario o secondario ovvero parallelo diretto e indiretto.

31/5) - Il sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche deve avere:

- collettori e montanti a perfetta tenuta idraulica e ispezionabili;
- materiali per tubazioni, giunti e sigillature con caratteristiche tecniche di resistenza agli urti e di impermeabilità certificate a norma;
- raccordo con la pubblica fognatura sifonato a perfetta tenuta idraulica;
- pozzetto d'ispezione e prelievo, prima dello sbocco nella fogna pubblica, per il controllo sulla presenza di eventuali reflui inquinanti.

31/6) - Il progetto del sistema di smaltimento, ai fini della conformità va attestato da tecnico abilitato, ove ricorrono gli estremi di cui al comma 1 dell'art. 20 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) o approvato dal competente ufficio ASL, l'attestazione va verificata dal Comune ai fini del rilascio della licenza all'uso i cui estremi devono risultare nel libretto del fabbricato.

31/7) – E' vietata l'immissione di acque reflue in rete fognante comunale non idonea, in fossi, in canali, in corsi d'acqua e scoline, in fosse assorbenti e cavità in sottosuolo, in condotti a cielo aperto.

31/8) - Per costruzioni isolate o ricadenti in zone sprovviste di fogne pubbliche, il recapito è consentito in camere stagno nelle forme ammissibili secondo le norme vigenti in materia, all'epoca della realizzazione, e secondo le modalità e prescrizioni igieniche e costruttive della competente autorità sanitaria.

Per tali costruzioni, ove gli insediamenti residenziali superino i 5.000 mc o i 50 vani, per le reti fognanti autonome a loro servizio è prescritto un adeguato impianto di depurazione delle acque reflue, a norma.

Art 32 - Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività industriali

32/1) - La distribuzione idrica per attività industriali e produttive con esigenze diverse dalle residenze, ferme restando le prescrizioni e le regole contenute nel precedente art. 30, va garantita, ove si abbia la disponibilità anche di acqua non potabile, attraverso la formazione di reti distinte, l'una per l'utilizzazione di acqua potabile e l'altra per usi tecnologici. La rete idrica per usi tecnologici comportanti con il necessario, anche speciali pretrattamenti con impianti di tipo consortile, va proporzionata, eseguita e permanentemente verificata in rapporto

alle specifiche esigenze tecniche e d'utilizzazione connesse alle particolari lavorazioni ed attività insediate, nonché al rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'autorità sanitaria competente per territorio.

32/2) - Per le attività industriali e produttive in generale, comportanti reflui inquinanti e insalubri, le acque derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio vanno sottoposte a processi di depurazione correlati alla natura dei fattori inquinanti, prima di essere immesse nelle reti e nei recapiti fognari pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'idoneità del sistema depurativo di progetto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia e al funzionamento degli impianti, da verificarsi, con cadenza almeno biennale, a cura dell'ufficio d'igiene ambientale della competente ASL con l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione.

32/3) - Le reti di distribuzione idrica e lo smaltimento dei reflui industriali, con riferimento particolare alle misure da adottarsi per il risparmio idrico e per l'osservanza del regime degli scarichi, vanno previste, realizzate, verificate e gestite secondo quanto disposto dall'art. 25 e dall'art. 27 e seguenti del TU sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999 e al D.Lgs. n. 258/2000 e dal D.Lgs n. 152 del 3/04/2006.

Per le norme di sicurezza degli impianti vanno osservate le prescrizioni di cui al capo V della Parte II del TU. (D.P.R. n. 380/2001).

Art. 33 - Emungimento, derivazione e distribuzione di acque per usi agricoli - Smaltimento di reflui e residui solidi

33/1) – L'emungimento, la derivazione e la distribuzione delle acque superficiali e sotterranee sono consentite e vanno realizzati in conformità del piano regionale di tutela delle acque, ai sensi dell'art. 44 del citato D.Lgs. n. 152/ 1999 , del D.Lgs. n. 258/2000 e dal D.Lgs n. 152 del 3/04/2006 e di equivalenti leggi regionali.

33/2) - L'emungimento e la derivazione di acque per l'irrigazione e altri usi agricoli, da sorgenti naturali, da corsi d'acqua e da canali di bonifica, possono avvenire solo nell'ambito e con le modalità previste dagli appositi regolamenti consortili.

L'approvvigionamento di acqua potabile per edifici agricoli destinati ad abitazione e ad allevamento può avvenire solo attraverso derivazione da acquedotti rurali o a mezzo di emungimento da pozzi freatici o artesiani di acque di falda, le cui caratteristiche di potabilità vanno certificate dalla competente autorità sanitaria.

33/3) - E' proibito scaricare reflui umani e animali in corsi d'acqua, in alvei naturali, in cavità sotterranee o con qualsiasi altro sistema non consentito dalle specifiche norme prescritte dal vigente T.U. sulle acque.

33/4) – E' consentito depositare e spargere sui terreni solo materiali solidi di natura vegetale, concimi minerali e organici non inquinanti, con esclusione di ogni altro residuo solido che va trasportato, previa raccolta differenziata, in aree e in impianti appositamente individuate da consorzi di Comuni e trattati in appositi impianti secondo le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali contro l'inquinamento, nonché secondo le tecniche e con le tecnologie più avanzate per ricavarne energia e materiali di riuso.

Art 34 - Controlli sulla qualità delle acque

34/1) - Per l'uso potabile delle acque è necessario che queste, ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e del D.Lgs n. 152 del 3/04/2006, siano classificabili in una delle categorie: A1, per la quale è sufficiente il trattamento fisico semplice e la disinfestazione; A2, per la quale va operato il trattamento fisico e chimico semplice e la disinfestazione; A3, per la quale è necessario il trattamento fisico e chimico spinto, l'affinazione e la disinfestazione.

Per ciascuna categoria di acque le caratteristiche di qualità per l'utilizzazione a scopo potabile per uso umano, devono rientrare nei parametri prescritti nell'allegato 1 del D.Lgs. n. 31/2001, richiamato al precedente art. 30.

34/2) - I prelievi e le stazioni di prelievo vanno ubicati in punti significativi, in rapporto alle particolari condizioni locali e ai possibili fattori di rischio d'inquinamento, del corpo idrico da utilizzare ed effettuati con una frequenza minima annua di 12 e 8 prelievi, per corpi idrici da classificare e per quelli già classificati, verificando ogni volta i valori dei tre gruppi di parametri qualitativi dell'acqua, e precisamente i valori di: pH, materiali totali in sospensione temperatura, conduttività, odore, nitrati, cloruri, fosfati, COD, ossigeno disciolto, ammoniaca (Parametri I gruppo); ferro disciolto, manganese, rame, zinco, solfati, tensioattivi, fenoli, kjeldal, coliformi totali e coliformi fecali (Parametri II gruppo); fluoruri, boro, arsenico, cromo totale, selenio mercurio, bario, cianuro, idrocarburi disciolti o emulsionati, idrocarburi policiclici aromatici, sostanze estraibili cloroformio, streptococchi fecali e salmonella (Parametri III gruppo).

34/3) - I campioni dovranno essere, a cura della competente ASL, prelevati, conservati e trasportati in modo da evitare alterazioni che possono influenzare significativamente i risultati delle analisi.

I prelievi vanno effettuati in contenitori sterili, in quantità idonea allo svolgimento delle analisi microbiologiche trasportati in idonei contenitori frigoriferi (4-10° C) al riparo dalla luce e sottoposti, entro e non oltre le 24 ore dal prelievo all'esame, utilizzando i metodi per la determinazione dei parametri chimici e chimico-fisici prescritti dalla Tabella 2/A e quelli relativi ai parametri microbiologici dalla Tabella 3/A, dove i parametri di qualità da verificare sono quelli riportati nella richiamata Tabella 1 /A, tutte e tre riportate nell'Allegato II del citato D.Lgs. n. 152/1999.

34/4) - I controlli delle acque utilizzate per uso potabile riguardano tutte le forme di prelievo dai corpi idrici (sorgenti, specchi d'acqua, falde sotterranee etc.), i sistemi di distribuzione (acquedotti pubblici o privati, reti con prelievi autonomi etc.) e d'utilizzazione, per verificare che non intervengano fattori inquinanti (intrusioni nelle tubazioni di agenti patogeni etc.) lungo la rete, che deve rimanere integra in tutte le sue componenti impiantistiche ed assicurare, in permanenza, la fornitura in rapporto alle esigenze dell'utenza, evitando lo svuotamento delle tubazioni, da limitarsi ai casi di ripristino e di manutenzione assolutamente necessari.

Ove l'acqua fornita all'utenza non presenti i requisiti di potabilità prescritti, va interrotta immediatamente la fornitura idrica da parte dell'ente o del soggetto gestore dell'impianto dell'acquedotto.

Art. 35 - Controlli ambientali, inquinamento dell'aria, acustico, termico, luminoso, elettromagnetico

35/1) - Al fine di tutelare la condizioni di sicurezza dell'ambiente urbano esterno agli edifici e delle condizioni sanitarie degli spazi di relazioni pubbliche, per la salvaguardia della salute dei cittadini vanno controllate, con idonei sistemi di rilevamento e di monitoraggio, le forme e l'intensità dei fattori inquinanti presenti o prodotti nell'atmosfera, per mantenerli entro i limiti di tollerabilità prescritti dalle norme in materia.

35/2) - Nei punti critici della mobilità cittadina e di concentrazione di possibili fonti inquinanti aeree, va operata la misurazione continuativa dei valori di concentrazione dei composti dell'azoto, del carbonio, dell'ozono e di altri gas nocivi per la salute, per valutare il livello d'inquinamento rispetto alla soglia dei valori limite disposti dal D.P.R. 24-5-1988, n. 203 e

circolari del Ministero dell'Ambiente del 20-11-1991, dal D.M. Min. Ambiente del 27-3-1998 e dai conseguenti provvedimenti regionali in materia.

La gestione del sistema di monitoraggio è affidata all'A.S.L. competente per territorio.

35/3) - Per contenere l'introduzione dei rumori nell'ambiente in misura tale da non provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei monumenti, interferenze con la regolare fruizione degli ambienti aperti alla libera frequentazione, è necessario ridurre con adeguati accorgimenti le fonti di emissione delle sorgenti sonore, in via preferenziale, entro il valore di qualità, ovvero entro il valore d'attenzione, ma comunque non oltre il valore limite di tollerabilità dell'inquinamento acustico.

35/4) - Ai sensi del D.P.C.M. 14-11-1997, i valori d'attenzione da osservare, in rapporto alle sei classi corrispondenti alle destinazioni d'uso del territorio comunale, per le fasce orarie diurne e serali (6-22) e notturne (22-6) rispettivamente, sono:

- Classe I: aree particolarmente protette, i valori sono 45 e 35 decibel;
- Classe II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, i valori sono 50 e 40 decibel;
- Classe III: aree di tipo misto: i valori sono 55 e 45 decibel;
- Classe IV: aree di interesse da attività umane, i valori sono 60 e 50 decibel;
- Classe V: aree prevalentemente industriali, i valori sono 65 e 55 decibel;
- Classe VI: aree esclusivamente industriali, il valore è pari a 65 decibel in entrambe le fasce d'orario.

Vanno fatti salvi gli ulteriori requisiti prescritti da norme regionali in materia.

35/5) - Le fonti di calore, quali cucine di ristoranti e alberghi, sbocco delle canalizzazioni degli impianti di condizionamento e di climatizzazione di locali seminterrati o entro terra e simili, alterativi della temperatura e del grado di umidità dell'ambiente urbano di relazione e degli spazi frequentati da persone, non vanno sistemate su aree e pareti prospicienti aree pubbliche e di uso pubblico, fermo restando le norme in materia di impianti termici e di condizionamento, oltre a quelle antincendio.

35/6) - La proiezione di luce artificiale, di particolare intensità luminosa, è consentita se destinata alla speciale illuminazione di spazi e manufatti urbani particolari, quali monumenti, facciate architettoniche, viste di pregio ambientale, mostre, spazi per spettacoli etc., altrimenti costituisce inquinamento luminoso e, pertanto, non è consentita.

35/7) - Negli spazi urbani destinati a edilizia residenziale, servizi e attività collettive e d'uso comune non sono insediabili impianti produttrici di campi elettromagnetici, cui verrebbero esposti le persone per tempi molto prolungati, come impianti per telefonia mobile e altri che

possono creare effetti negativi per la salute dell'uomo. I limiti di tollerabilità consentiti per l'esposizione a tali campi sono quelli prescritti dalla legge quadro n. 36/2001 e relativi regolamenti applicativi.

Art. 36 - Dotazioni minime di impianti di pubblica utilità

36/1) - Le aree urbane costituenti spazi pubblici e di uso collettivo vanno dotate di impianti a rete con caratteristiche sia di essenzialità che di funzionalità dei servizi generali, per le esigenze di vita e lo svolgimento delle attività lavorative e di tempo libero delle persone, secondo criteri di sicurezza e di perseguimento della qualità funzionale e ambientale degli spazi urbani.

36/2) - Il territorio comunale, in rapporto alle esigenze e alla configurazione dei tessuti edificati e della qualità naturalistica delle varie zone, deve essere dotato dei seguenti impianti di uso pubblico essenziali:

- impianto idrico per la fornitura d'acqua potabile in modo continuativo, generalizzato e con pressione atta a garantire l'approvvigionamento idraulico a tutte le potenziali utenze private e pubbliche del Comune, la fornitura alle fontane pubbliche e alla rete antincendio stradale, l'alimentazione delle reti d'innaffiamento di parchi e giardini pubblici etc.;
- rete fognante pubblica a servizio delle acque meteoriche di scolo e di tutti i reflui privati e pubblici non inquinanti, dotata di caditoie, pozzetti di ispezione etc., con impianto di depurazione a valle delle collettori terminali di sbocco alla foce; essa va proporzionata in funzione dell'estensione e delle caratteristiche idrauliche dei bacini, edificati e non, del territorio comunale;
- rete elettrica, con cabine di trasformazione per assicurare le forniture di corrente e di energia a tutte le utenze private e pubbliche; rete per la pubblica illuminazione di strade, piazze, di spazi e servizi pubblici, ivi compresa l'illuminazione con effetti speciali per monumenti, facciate di particolare qualità morfologica, di ville e verde ambientale etc., da sistemare con canalizzazioni internate evitando la produzione di campi elettromagnetici in aree urbanizzate;
- rete antincendio e relativa accessibilità dei luoghi per tutti i mezzi di soccorso per la pubblica e privata incolumità;
- rete di distribuzione dei gas metano, ramificata sul territorio comunale, in modo da consentire la fornitura a tutte le utenze private e pubbliche;

- impianti per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici destinati alla mobilità e ai servizi collettivi;
- impianti di rilevamento continuativo dell'inquinamento ambientale;
- altri impianti di rilievo e utilità generale.

36/3) - Gli impianti di cui al precedente punto 36/2 vanno progettati, realizzati, verificati, gestiti e tenuti in esercizio, in modo da assicurar la piena fruizione e funzionalità degli spazi pubblici in condizioni di sicurezza per l'utenza e per l'abitato, nel rispetto delle rispettive norme in materia.

36/4) - Le tipologie costruttive e tecnologiche degli impianti debbono armonizzarsi con le caratteristiche morfologiche delle zone urbane servite, sistemando entro terra le canalizzazioni e curando la qualità formale degli elementi a vista, con particolare riferimento alle zone storiche e di pregio ambientale del territorio comunale.

Parte Quinta

L'agibilità degli edifici - Idoneità all'uso degli spazi pubblici e aperti al pubblico

Art 37 - Requisiti di agibilità degli edifici

37/1) – L'utilizzazione degli edifici è subordinata, ai sensi dell'art. 24 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) al rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, nonché delle condizioni qualitative dell'edificio, da valutarsi secondo quanto prescritto dal presente Regolamento edilizio.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

Tale certificato va richiesto dal proprietario dell'edificio, a pena di sanzione pecuniaria ai sensi del comma 3 del citato art. 24, per i seguenti interventi edilizi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, ampliamenti;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni sopra richiamate al punto 37/1.

37/2) - Per tali opere edilizie il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, o i suoi successori o aventi causa, devono richiedere, entro 15 giorni

dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, il certificato di agibilità all'ufficio comunale dello sportello unico, corredata dalla seguente documentazione tecnico amministrativa:

- la richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal soggetto richiedente, che l'ufficio dello sportello unico provvede a trasmettere al competente Ufficio del Territorio del Ministero delle Finanze;
- una propria dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- la dichiarazione dell'impresa installatrice attestante la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti a civile abitazione alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del T.U. citato, nonché all'art. 1 della legge n. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 113 e 126, 127 e 128 dello stesso T.U.;
- la relazione descrittiva del direttore dei lavori contenente: gli estremi del provvedimento autorizzativo dell'opera edilizia e di eventuali varianti, dell'inizio e del compimento dei lavori, comprese eventuali sospensioni e riprese, la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto concesso con l'indicazione delle eventuali variazioni introdotte;
- la certificazione di collaudo statico dell'opera, da parte di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 67 del citato T.U., nel caso di opere in ca., c.a.p. e a struttura metallica;
- l'autorizzazione di immissione in fogna del Comune e di altre licenze per passi carrabili, occupazione di suolo pubblico etc.;
- il nulla osta di altri enti, ove non presenti negli atti allegati alla concessione;
- l'attestato, per gli edifici aperti al pubblico, del superamento delle barriere architettoniche ai sensi degli articoli 77 e 82 del T.U. in materia edilizia;
- l'autoattestazione, se trattasi di edilizia residenziale, o certificazione dei VV.FF per la sicurezza antincendio, secondo quanto previsto dall'art. 20, comma 1 del T.U.;

- l'autoattestazione, se trattasi di edilizia residenziale, o certificazione dei requisiti igienico-sanitari dei manufatti edilizi da parte del competente ufficio ASL, secondo quanto previsto dall'art. 20, comma 1 del T.U. citato;
- l'attestazione del direttore dei lavori dei requisiti di qualità tecnica e prestazionale dei componenti edilizi, prescritti dal presente R.E nonché da altre disposizioni legislative e regolamentari.

Tale documentazione va presentata in tutto o in parte in rapporto alle effettive esigenze e alla natura dell'opera edilizia.

37/3) - L'istruttoria della richiesta di agibilità e il rilascio del certificato di agibilità da parte del dirigente o responsabile del competente ufficio del Comune vanno operati nel tempo perentorio di 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, previa eventuale ispezione dell'edificio; diversamente l'agibilità s'intende acquisita se il parere sulla conformità alle norme igienico-sanitarie è certificato dall'ASL competente, altrimenti, in caso di autoattestazione, il termine di formazione del silenzio assenso è di 60 giorni (art. 25, comma 4 del T.U.).

I predetti termini possono essere interrotti una sola volta e comunque entro 15 giorni dall'istanza, per richiesta da parte del Comune, di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tale caso tali termini ricominciano a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

37/4) - In sede istruttoria vanno verificati la conformità urbanistica e edilizia delle opere, la completezza delle certificazioni e attestazioni allegate all'istanza, con particolare riferimento alla idoneità e sicurezza statica e impiantistica dell'opera edilizia, in rapporto alle norme richiamate nel presente R.U.E.C., oltre alle condizioni di salubrità dei manufatti e di conformità alle norme igienico-sanitarie degli ambienti da certificarsi, queste ultime, a cura del competente ufficio ASL, ai sensi dell'art. 221 del T.U. n. 1265/1934, modificato dal D.P.R. n. 425/1994, ove non ricorrano gli estremi dell'autoattestazione, richiamata al precedente comma 37/2.

37/5) - E' comunque salva la potestà del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 26 del T.U. citato, ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.

Art 38 - Requisiti per l'agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo

38/1) - L'agibilità degli edifici destinati ad uso diverso da quello abitativo, consistente nell'autorizzazione del Comune a utilizzare i manufatti per le rispettive e specifiche funzioni cui l'opera è destinata, si consegue con le stesse modalità del precedente art. 37, essendo il relativo certificato di agibilità disciplinato dallo stesso art. 24 del T.U.

38/2) - La documentazione da accludere alla richiesta dell'autorizzazione all'agibilità è la medesima del precedente art. 37, cui va aggiunta quella relativa all'osservanza di tutte le norme vigenti all'epoca del rilascio, relative alla pluralità di impianti particolari connessi alla destinazione d'uso, prescritte da leggi, regolamenti, norme UNI e CEI e simili, oltre che dalle prescrizioni delle autorità preposte alla verifica del dimensionamento, dell'esecuzione e della gestione secondo i requisiti di sicurezza per l'utenza e le maestranze (nulla osta, pareri favorevoli, collaudi e attestazioni di conformità di componenti costruttivi e impiantistici, certificazioni di qualità rilasciati da soggetti abilitati per legge).

Per gli edifici non residenziali non è consentita l'autoattestazione di conformità alle norme antincendio e igienico-sanitarie di cui all'art. 20, comma 1 del TU.

38/3) - La verifica della completezza formale della documentazione spetta al competente ufficio comunale abilitato al rilascio della certificazione.

38/4) - I tempi istruttori e le modalità di rilascio del certificato di agibilità sono gli stessi prescritti dall'art. 25 del T.U. citato, riportati al precedente art. 37.

Art. 39 - Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità

39/1) - Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione da parte del competente ufficio tecnico comunale deve avvenire entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, ritenendosi automaticamente accolta se il Comune non dà alcun esito entro gli stessi 30 giorni dall'inoltro dell'istanza, ai sensi del precedente art. 37. Anche con la formazione del silenzio assenso, il Comune può, tuttavia, procedere ad ispezionare lo stato dei luoghi e, sulla base dei controlli, può confermare ovvero annullare l'autorizzazione automaticamente assentita secondo il principio generale dell'autotutela.

Avverso il diniego, il soggetto interessato al provvedimento può ricorrere al giudice amministrativo.

39/2) - L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili resta valida fino a suo formale annullamento o revoca. Il proprietario dell'immobile o il titolare di diritti reali sullo stesso, resta responsabile della conservazione globale di tutti i requisiti di sicurezza statica e

impiantistica, nonché di quelli igienico-sanitari e ambientali, costituenti gli elementi essenziali per il rilascio del certificato di agibilità.

39/3) - Nel caso di agibilità assentita per silenzio assenso ai sensi dell'art.25 del TU. in materia edilizia, ove, in sede di accertamento dell'ufficio comunale preposto, risultino inesistenti anche parzialmente i requisiti prescritti, il Comune procede al suo annullamento con provvedimento formale motivato.

39/4) - Quando si accerti, in occasione di crolli o di verifiche scaturenti da potenziali stati di pericolo per la privata e pubblica incolumità, che sono sopravvenuti rilevanti trasformazioni strutturali o che sono in atto destinazioni d'uso incompatibili, ovvero pervengano al Comune comunicazioni degli enti competenti di gravi carenze della sicurezza impiantistica, da cui si deduce che sono venuti meno requisiti essenziali per l'agibilità dei manufatti edilizi, il Comune può revocare, previa diffida al proprietario o al titolare di diritti reali sull'immobile, a ripristinare le condizioni di sicurezza e d'igiene prescritte dal presente regolamento edilizio per l'utilizzazione del bene nel caso di inottemperanza, il certificato di agibilità per ragioni di sicurezza pubblica e privata, ai sensi dell'art. 26 del TU.

39/5) - Nel libretto dell'edificio, di cui all'art. 22 del presente regolamento, deve risultare, in modo esplicito, che la costruzione continui ad avere i requisiti di agibilità e di idoneità all'uso di destinazione, anche dopo significativi interventi strutturali e impiantistici, richiamando altresì le certificazioni di sicurezza richieste dalle nuove norme vigenti in materia.

Art 40 - Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture

40/1) – L'idoneità all'utilizzazione di infrastrutture di uso pubblico, quali strade, piazze, linee ferrate, viadotti, cavalcavia, opere di sostegno, parcheggi pubblici, infrastrutture a verde, sport e tempo libero all'aperto, reti idriche e fognanti, impianti d'illuminazione, servizi a rete e infrastrutture similari non assimilabili ai manufatti edilizi né identificabili negli interventi di “nuova costruzione” di cui alla lettera e) dell'art. 3 del TU., consiste nel collaudo delle opere e nella formale dichiarazione di idoneità all'uso da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera infrastrutturale non è comunale.

40/2) - Nella dichiarazione d'idoneità all'utilizzazione delle opere per l'uso previsto, vanno riportati gli estremi delle approvazioni tecniche amministrative, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri, dei nulla osta, e dell'esito delle verifiche e dei collaudi parziali e finali

degli elementi strutturali e impiantistici, del rispetto delle norme, specifiche e generali, per la stabilità, la sicurezza e la prevenzione dai sinistri prescritte dalle leggi e dalle norme specifiche in vigore, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle stesse opere.

Parte Sesta

Adeguamento della disciplina del regolamento edilizio alle nuove norme in materie di sicurezza e di igiene - Norme transitorie

Art. 41 - Automatismi nell'adeguamento della disciplina del R.U.E.C. per effetto di nuove norme in materie d'igiene, di sicurezza degli edifici e dell'abitato, nonché di adeguamento degli impianti tecnici

41/1) - Le norme relative ai requisiti degli elementi costruttivi e degli impianti ai fini della sicurezza e delle caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici e dell'abitato, richiamati nella parte terza e quarta del presente regolamento edilizio, vanno intese per quelle vigenti all'atto del rilascio degli atti autorizzativi delle costruzioni, in via preventiva, e dell'autorizzazione all'agibilità delle opere, in via definitiva.

41/2) - Per effetto di variazioni e integrazioni della disciplina normativa relativamente alle materie, disciplinate dal presente R.E. nelle parti terza e quarta, il Comune è tenuto, ai sensi dell'art. 121 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001) ad adeguare, in modo automatico, le norme relative regolamentari alle medesime materie.

All'adeguamento ai nuovi riferimenti normativi provvede, con cadenza almeno biennale, direttamente l'ufficio tecnico comunale, sentiti la Commissione edilizia, gli uffici dell'ASL e

quelli dei VV.F., attraverso conferenza di servizio, predisponendo un testo aggiornato, non costituente variante del R.E. in vigore, da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

Le variazioni del presente R.E., non riguardanti solo riferimenti a norme legislative, costituiscono variante, da approvarsi con le medesime procedure adottate per i nuovi Regolamenti Edilizi, e di loro varianti generali o parziali.

Art. 42 - Norme finali e transitorie

42/1) - Dalla normativa del TU. (D.P.R. n. 380/2001) e della legge n. 443/2001 deriva la necessità dell'adeguamento ad essa della legislazione regionale in materia, dei regolamenti edilizi tipo, ove predisposti per norma regionale, dei regolamenti edilizi comunali esistenti, in quanto contemplanti istituti e procedimenti abrogati per cui, nelle more di detto adeguamento, si applica la disciplina di tale TU., in quanto ai sensi del comma 3 dell'art. 2 di tale testo, "le disposizioni, anche di dettaglio, attuative dei principi introdotti dal TU. operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando queste non si adeguano ai principi medesimi"

42/2) - Entro sei mesi dall'approvazione del presente R.U.E.C., il Comune predisporrà schemi esemplificativi per la documentazione di rito da presentare da parte degli istanti, per le procedure istruttorie delle pratiche edilizie, per il rilascio di atti autorizzativi dell'attività edilizia, per l'utilizzo di sistemi informatici nel rapporto pubblico privato nelle materie disciplinate dal presente regolamento, nel rispetto delle norme per l'esemplificazione e la trasparenza degli atti amministrativi, dandone la necessaria pubblicità all'esterno.

42/3) - Il presente regolamento edilizio entra in vigore dopo la pubblicazione sul BUR del provvedimento approvativo; nelle more si applicano le norme del vigente R.E. e quelle nazionali e regionali disciplinanti le attività edilizie, ove compatibili con le norme del T.U., come integrato dall'art. 1, punti 6-14, della legge obiettivo n. 443/ 2001, per effetto di quanto previsto dal precedente comma. 42/1.

