



# Comune di Atrani

Provincia di Salerno



## PUC PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LrC n°16/2004 e ss.mm.ii. e Regolamento di Attuazione n°5/2011 e ss.mm.ii.)

IL SINDACO

**Dott. Luciano de ROSA LADERCHI**

IL VICESINDACO

**Michele SIRAVO**

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

**Dott. Gustavo LAURITANO**

IL RESPONSABILE DELL'UTC E DEL PROCEDIMENTO

**Ing. Fabrizio POLICHETTI**

IL PROGETTISTA DEL PUC – VAS – RUEC

**Arch. Antonio D'AMICO**

Ha collaborato al PUC e alla analisi territoriale GIS:

Ing. Saverio Camillo Saviello



RUEC

## Sommario

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....                                                    | 8  |
| CAPO I – NATURA, FINALITÀ E CONTENUTI DEL RUEC .....                                      | 8  |
| Art. 1 – Natura e oggetto del RUEC .....                                                  | 8  |
| Art. 2 – Finalità del RUEC .....                                                          | 8  |
| Art. 3 – Contenuti del RUEC .....                                                         | 9  |
| TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI .....                             | 10 |
| CAPO I – PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI .....                                              | 10 |
| Art. 4 – Generalità .....                                                                 | 10 |
| Art. 5 – Quadro delle definizioni urbanistiche .....                                      | 10 |
| CAPO II – ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO E DELL'AMBIENTE COSTRUITO .....              | 11 |
| Art. 6 – Generalità .....                                                                 | 11 |
| Art. 7 – Quadro delle definizioni dell'edificio e dell'ambiente costruito .....           | 11 |
| TITOLO III – TIPOLOGIE D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO .....                            | 12 |
| CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....                                       | 12 |
| Art. 8 – Interventi edilizi .....                                                         | 12 |
| Art. 9 - Interventi di conservazione .....                                                | 12 |
| CAPO II – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....                                      | 12 |
| Art. 10 – Destinazioni d'uso del territorio comunale e degli edifici esistenti .....      | 12 |
| Art. 11 - Cambio di Destinazione d'Uso .....                                              | 13 |
| TITOLO IV – DISPOSIZIONI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO .....               | 14 |
| CAPO I – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....                                               | 14 |
| Art. 12 – Generalità .....                                                                | 14 |
| Art. 13 – Campo di applicazione .....                                                     | 14 |
| TITOLO V – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, MODULISTICA, MODALITA' DI CONTROLLO .....          | 15 |
| CAPO I – GENERALITA' .....                                                                | 15 |
| Art. 14 – Tipologia dei titoli abilitanti .....                                           | 15 |
| Art. 15 – Attività di Edilizia Libera - Interventi non soggetti a titolo abilitante ..... | 15 |
| Art. 16 – Soggetti aventi diritto a richiedere i titoli abilitanti .....                  | 15 |
| Art. 17 – Documentazione attestante la titolarità .....                                   | 16 |
| CAPO II – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....                                   | 16 |
| Art. 18 – Generalità .....                                                                | 16 |
| CAPO III – CILA (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA) .....                         | 16 |
| Art. 19 – Generalità .....                                                                | 16 |
| Art. 20 – Documentazione .....                                                            | 16 |

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPO IV – SCIA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ) .....                                               | 17 |
| Art. 21 – Generalità .....                                                                                       | 17 |
| Art. 22 – Interventi subordinati a S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire .....                        | 18 |
| Art. 23 – Documentazione .....                                                                                   | 18 |
| Art. 24 – Decadenza degli effetti della segnalazione .....                                                       | 19 |
| Art. 25 – Vizi della segnalazione .....                                                                          | 19 |
| CAPO V – PERMESSO DI COSTRUIRE .....                                                                             | 19 |
| Art. 26 – Generalità .....                                                                                       | 19 |
| Art. 27 – Caratteristiche del permesso di costruire .....                                                        | 20 |
| Art. 28 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire .....                                            | 20 |
| Art. 29 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....                                           | 20 |
| Art. 30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici .....                                       | 21 |
| Art. 31 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire .....                                        | 22 |
| Art. 32 – Documentazione .....                                                                                   | 22 |
| CAPO VI – Contributo di costruzione .....                                                                        | 22 |
| Art. 33 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire .....                                             | 22 |
| Art. 34 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione .....                                                | 24 |
| Art. 35 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....                      | 24 |
| CAPO VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....                                                                     | 25 |
| Art. 36 – Definizione .....                                                                                      | 25 |
| Art. 37 – Procedure di approvazione .....                                                                        | 25 |
| Art. 38 – PUA di iniziativa privata .....                                                                        | 26 |
| TITOLO VI – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE .....                                                        | 26 |
| CAPO I – LIMITI INDEROGABILI .....                                                                               | 26 |
| Art. 39 – Definizioni .....                                                                                      | 26 |
| CAPO II – FASCE DI RISPETTO .....                                                                                | 26 |
| Art. 40 – Generalità .....                                                                                       | 27 |
| Art. 41 – Fasce di rispetto stradali .....                                                                       | 27 |
| Art. 42 – Fasce di rispetto ferroviarie (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia) ..... | 27 |
| Art. 43 – Fasce di rispetto cimiteriali .....                                                                    | 27 |
| Art. 44 – Fasce dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche) .....                                                | 27 |
| Art. 45 – Fascia di rispetto di acquedotti .....                                                                 | 27 |
| Art. 46 – Fascia di rispetto dei depuratori .....                                                                | 28 |
| Art. 47 – Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .....                       | 28 |
| Art. 48 – Fascia di rispetto dei metanodotti .....                                                               | 28 |
| CAPO III – REQUISITI PARTICOLARI .....                                                                           | 28 |

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 49 – Generalità .....                                                                       | 29 |
| Art. 50 – Servitù militari .....                                                                 | 29 |
| Art. 51 – Accessi stradali .....                                                                 | 29 |
| Art. 52 – Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante .....                | 29 |
| Art. 53 – Siti contaminati.....                                                                  | 29 |
| TITOLO VII – INTERVENTI SUGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI URBANISTICI DI TUTELA .....           | 30 |
| CAPO I – GENERALITA' .....                                                                       | 30 |
| Art. 54 – Finalità e oggetto degli interventi .....                                              | 30 |
| Art. 55 – Accertamento di compatibilità .....                                                    | 30 |
| CAPO II – AUTORIZZAZIONE DEL SOPRINTENDENTE PER I BENI CULTURALI .....                           | 31 |
| Art. 56 – Beni Culturali.....                                                                    | 31 |
| Art. 57 – Autorizzazioni.....                                                                    | 31 |
| CAPO III – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA .....                                                    | 31 |
| Art. 58 – Definizione .....                                                                      | 31 |
| Art. 59 – Presupposti per il rilascio dell'Autorizzazione .....                                  | 31 |
| Art. 60 – Procedura di rilascio dell'autorizzazione .....                                        | 32 |
| Art. 61 – Interventi per i quali non è richiesta autorizzazione paesaggistica .....              | 32 |
| TITOLO VIII – DISCIPLINE SETTORIALI .....                                                        | 33 |
| CAPO I – SERRE FLOROVIVAISTICHE.....                                                             | 33 |
| Art. 62 – Oggetto .....                                                                          | 33 |
| Art. 63 – Procedimento autorizzativo.....                                                        | 33 |
| CAPO II – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI .....                                                       | 33 |
| Art. 64 – Disciplina .....                                                                       | 33 |
| Art. 65 – Caratteristiche particolari .....                                                      | 34 |
| CAPO III – STRUTTURE TEMPORANEE.....                                                             | 34 |
| Art. 66 – Oggetto .....                                                                          | 34 |
| Art. 67 – Autorizzazioni.....                                                                    | 34 |
| PARTE SECONDA .....                                                                              | 35 |
| TITOLO IX – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....                                        | 36 |
| Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi.....                                                   | 36 |
| Art. 68 – Sportello unico per l'edilizia.....                                                    | 36 |
| Art. 69 – Sportello unico per le attività produttive .....                                       | 36 |
| Art. 70 – Commissione per il Paesaggio .....                                                     | 37 |
| Art. 71 – Funzionamento della Commissione .....                                                  | 38 |
| Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi .....                                            | 39 |
| Art. 72 – Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati ..... | 39 |

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 73 – Certificato di destinazione urbanistica.....                                                            | 39 |
| Art. 74 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....                                                          | 39 |
| Art. 75 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....                                               | 40 |
| Art. 76 – Pareri preventivi.....                                                                                  | 41 |
| Art. 77 – Ordinanze e poteri eccezionali in materia edilizia .....                                                | 41 |
| Art. 78 –Interventi urgenti .....                                                                                 | 41 |
| Art. 79 – Concorsi di urbanistica e di architettura.....                                                          | 42 |
| TITOLO X – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....                                                           | 42 |
| Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....                                                        | 42 |
| Art. 80 – Modalità di inizio lavori.....                                                                          | 42 |
| Art. 81 – Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica .....                                                    | 42 |
| Art. 82 – Comunicazioni di fine lavori .....                                                                      | 43 |
| Art. 83 – Occupazione di suolo pubblico .....                                                                     | 43 |
| Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....                                                         | 44 |
| Art. 84 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....                                                       | 44 |
| Art. 85 – Punti fissi di linea e di livello .....                                                                 | 44 |
| Art. 86 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....                                                   | 44 |
| Art. 87 – Cartelli di cantiere .....                                                                              | 46 |
| Art. 88 – Scavi e demolizioni .....                                                                               | 46 |
| Art. 89 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....                                                          | 46 |
| Art. 90 – Sicurezza nelle fasi di realizzazione dell'opera.....                                                   | 47 |
| Art. 91 – Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici .....                                                        | 47 |
| Art. 92 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....                                      | 47 |
| TITOLO XI – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....                       | 48 |
| Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio.....                                                                    | 48 |
| Art. 93 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....                                             | 48 |
| Art. 94 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale ..... | 49 |
| Art. 95 – Misure di prevenzione del rischio gas radon.....                                                        | 49 |
| Art. 96 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....              | 50 |
| Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....                                         | 51 |
| Art. 97 – Strade .....                                                                                            | 51 |
| Art. 98 – Piste ciclabili .....                                                                                   | 52 |
| Art. 99 – Aree per parcheggio .....                                                                               | 52 |
| Art. 100 – Piazze, aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi.....                                       | 53 |
| Art. 101 – Passi carrai ed uscite per autorimesse .....                                                           | 54 |
| Art. 102 – Chioschi su suolo pubblico .....                                                                       | 54 |

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 103 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni .....                              | 55 |
| Art. 104 – Recinzioni .....                                                                               | 55 |
| Art. 105 – Numerazione civica.....                                                                        | 55 |
| Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....                                                 | 56 |
| Art. 106 – Aree verdi .....                                                                               | 56 |
| Art. 107 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....                              | 56 |
| Art. 108 – Orti urbani .....                                                                              | 57 |
| Art. 109 – Parchi, percorsi in territorio rurale e sentieri .....                                         | 57 |
| Art. 110 – Tutela del suolo e del sottosuolo .....                                                        | 57 |
| Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche .....                                                        | 58 |
| Art. 111 – Approvvigionamento idrico.....                                                                 | 58 |
| Art. 112 – Depurazione e smaltimento delle acque .....                                                    | 59 |
| Art. 113 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....                                   | 59 |
| Art. 114 – Distribuzione dell'energia elettrica .....                                                     | 60 |
| Art. 115 – Distribuzione del gas.....                                                                     | 60 |
| Art. 116 – Ricarica dei veicoli elettrici.....                                                            | 60 |
| Art. 117 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento ..... | 61 |
| Art. 118 – Telecomunicazioni .....                                                                        | 61 |
| Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....                        | 61 |
| Art. 119 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....                  | 61 |
| Art. 120 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....                              | 62 |
| Art. 121 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....                                | 63 |
| Art. 122 – Allineamenti .....                                                                             | 63 |
| Art. 123 – Piano del colore .....                                                                         | 64 |
| Art. 124 – Coperture degli edifici .....                                                                  | 64 |
| Art. 125 – Illuminazione pubblica e privata .....                                                         | 65 |
| Art. 126 – Griglie ed intercapedini .....                                                                 | 65 |
| Art. 127 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....  | 66 |
| Art. 128 – Serramenti esterni degli edifici.....                                                          | 66 |
| Art. 129 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....                                      | 66 |
| Art. 130 – Cartelloni pubblicitari.....                                                                   | 67 |
| Art. 131 – Canne fumarie e comignoli .....                                                                | 67 |
| Art. 132 – Soppalco.....                                                                                  | 67 |
| Art. 133 – Cantine interrato .....                                                                        | 68 |
| Art. 134 – Sottotetti.....                                                                                | 68 |
| Capo VI – Elementi costruttivi.....                                                                       | 68 |

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 135 – Barriere architettoniche .....                                                            | 68 |
| Art. 136 – Serre bioclimatiche .....                                                                 | 69 |
| Art. 137 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici ..... | 70 |
| Art. 138 – Coperture, canali di gronda e pluviali.....                                               | 70 |
| Art. 139 – Strade e passaggi privati e cortili .....                                                 | 71 |
| Art. 140 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....                                                     | 71 |
| Art. 141 – Tettoie .....                                                                             | 72 |
| Art. 142 – Piscine .....                                                                             | 72 |
| TITOLO XII – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....                                                   | 72 |
| CAPO I – FUNZIONI DI VIGILANZA E SANZIONI .....                                                      | 72 |
| Art. 143 – Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....          | 72 |
| Art. 144 – Vigilanza sui lavori .....                                                                | 73 |
| Art. 145 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....                                    | 73 |
| TITOLO XIII – NORME TRANSITORIE .....                                                                | 74 |
| CAPO I – NORME GENERALI E TRASITORIE .....                                                           | 74 |
| Art. 146 – Aggiornamento del regolamento edilizio .....                                              | 74 |
| Art. 147 – Disposizioni transitorie .....                                                            | 74 |
| PARTE TERZA .....                                                                                    | 75 |
| TITOLO XIV – OBIETTIVI E REQUISITI DI SOSTENIBILITA' .....                                           | 76 |
| CAPO I – OBIETTIVI .....                                                                             | 76 |
| Art. 148 – Principi generali .....                                                                   | 76 |
| CAPO II – ENERGIA, FONTI RINNOVABILI, ECOSOSTENIBILITA' .....                                        | 76 |
| Art. 149 – Principi Generali.....                                                                    | 76 |
| Art. 150 – Normativa di riferimento.....                                                             | 76 |
| CAPO III – REQUISITI ACUSTICI .....                                                                  | 77 |
| Art. 151 – Principi generali .....                                                                   | 77 |
| CAPO IV - PROCEDURE .....                                                                            | 77 |
| Art. 152 – Interventi assoggettabili alle disposizioni in materia energetica ed ambientale .....     | 77 |
| Art. 153 – Documentazione di conformità alla normativa energetico-ambientale.....                    | 78 |
| Art. 154 – Esclusioni.....                                                                           | 78 |
| TITOLO XV – REQUISITI COGENTI .....                                                                  | 79 |
| CAPO I – PRESCRIZIONI DI CARATTERE ENERGETICO .....                                                  | 79 |
| Art. 155 – Involucro edilizio .....                                                                  | 79 |
| Art. 156 – Impianti termici.....                                                                     | 80 |
| Art. 157 – Generatori di Calore.....                                                                 | 81 |
| Art. 158 – Contabilizzazione del calore .....                                                        | 82 |

|                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. 159 – Illuminazione ed impianti elettrici .....                                           | 83  |
| CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE .....                                           | 83  |
| Art. 160 – Ventilazione ed illuminazione naturale.....                                         | 83  |
| Art. 161 – Fonti rinnovabili.....                                                              | 84  |
| Art. 162 – Riduzione del consumo di acqua .....                                                | 84  |
| Art. 163 – Recupero acque.....                                                                 | 85  |
| CAPO III – DOCUMENTAZIONE, ATTESTATI E CERTIFICAZIONI .....                                    | 85  |
| Art. 164 – Attestato di Prestazione Energetica .....                                           | 85  |
| Art. 165 – Protocollo ITACA .....                                                              | 86  |
| Art. 166 – Ulteriore documentazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici ..... | 87  |
| TITOLO XVI – REQUISITI INCENTIVANTI.....                                                       | 87  |
| CAPO I – REQUISITI PRESTAZIONALI A CARATTERE VOLONTARIO .....                                  | 87  |
| Art. 167 – Generalità .....                                                                    | 87  |
| Art. 168 – Riconoscimento delle misure incentivanti .....                                      | 87  |
| Art. 169 – Modalità di accesso agli incentivi energetici .....                                 | 88  |
| Art. 170 – Modalità di verifica .....                                                          | 89  |
| TITOLO XVII – REQUISITI DI QUALITA' URBANA.....                                                | 89  |
| CAPO I – INTERVENTI EDILIZI .....                                                              | 89  |
| Art. 171 - Interventi pertinenziali e pertinenze urbanistiche.....                             | 89  |
| Art. 172 - Interventi pertinenziali di tipo A.....                                             | 91  |
| Art. 173 - Adeguamento prospetti.....                                                          | 92  |
| Art. 174 - Frazionamento.....                                                                  | 92  |
| Art. 175 - Demolizione .....                                                                   | 92  |
| Art. 176 - Recupero dei ruderi .....                                                           | 92  |
| Art. 177 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione .....               | 92  |
| Art. 178 - Decoro generale degli edifici e degli spazi esterni .....                           | 93  |
| Art. 179 - Presentazione dei progetti .....                                                    | 94  |
| CAPO II –STANDARD URBANISTICI .....                                                            | 95  |
| Art. 180 - Standard urbanistici .....                                                          | 95  |
| Art. 181 - Monetizzazione degli standard urbanistici .....                                     | 96  |
| ALLEGATI.....                                                                                  | 98  |
| ALLEGATO I – MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.....                    | 98  |
| ALLEGATO II – FORME DI INCENTIVAZIONE .....                                                    | 103 |



## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – NATURA, FINALITÀ E CONTENUTI DEL RUEC**

#### **Art. 1 – Natura e oggetto del RUEC**

1. Ai sensi dell'articolo 28 comma 1 della Legge Regionale della Campania n°16 del 22 dicembre 2004, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale, nel seguito RUEC, disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.
2. Ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento Regionale 5/2001, il RUEC è approvato dal Consiglio Comunale, ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. È depositato per 15 gg. presso la sede del comune e ne è data notizia sul sito web del Comune.
3. Ai sensi dell'Art. 4 del DPR n. 380 del 2001 il RUEC disciplina le modalità costruttive con particolare riguardo con particolare riguardo delle normative tecnico estetiche, igienico e di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze delle stesse.

#### **Art. 2 – Finalità del RUEC**

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, anche temporanee, è disciplinata anche dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle prescrizioni degli elaborati grafici, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Atti di programmazione degli interventi (API) vigenti.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si richiamano le leggi nazionali e regionali vigenti. Sono fatte salve tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune, purché non in contrasto con quelle del presente RUEC. L'entrata in vigore di nuove norme nazionali o regionali attinenti l'oggetto del presente Regolamento Edilizio, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune, comporta che esse debbano intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante e i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva. Parimenti, devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni, esplicitamente prevalenti sulle norme locali, che venissero emanate dopo la sua approvazione.
3. Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA, individua le modalità esecutive, le tipologie per trasformazioni, modificazione e conservazione del patrimonio edilizio nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza degli immobili e delle pertinenze, e garantisce la tutela dei valori ambientali e architettonici, il decoro e l'igiene urbana, il rispetto delle norme in materia energetico - ambientale in conformità agli indirizzi regionali.
4. Il Regolamento specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con la Deliberazione di Giunta Regionale 18 aprile 2007, n. 659 "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'Art. 28 della legge regionale 16/2004".
5. Il Regolamento disciplina le attività delegate al comune in materia paesaggistica. Spetta all'Autorità Comunale, attraverso i propri organi tecnici, amministrativi e consultivi, l'esercizio di tale disciplina, secondo i poteri attribuiti ad essa dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
6. Il RUEC disciplina, altresì, le procedure amministrative, le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia della pubblica amministrazione che degli operatori pubblici e privati, definisce i metodi di verifica e di controllo necessari.

### **Art. 3 – Contenuti del RUEC**

1. Il presente Regolamento è costituito dal disposto normativo e dagli allegati in coerenza con i contenuti dell'art. 28 della L.R. 16/04 della Regione Campania in cui viene esplicitato che:
  - a. *Il RUEC individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.*
  - b. *Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.*
  - c. *Il RUEC specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.*
2. Inoltre il presente RUEC è stato redatto in conformità con l'Intesa del 20 ottobre 2016 sul “Regolamento edilizio tipo”, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16-11-2016). La Regione Campania ha recepito il Regolamento Edilizio Unico con Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017 “Recepimento Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in conferenza unificata il 20 ottobre 2016”.
3. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in tre Parti più allegati:
  - a. nella Prima Parte, denominata “Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia” è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
  - b. nella Seconda Parte, denominata “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia” è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale;
  - c. nella Terza Parte, denominata “Disposizioni in materia energetica ed ambientale” è raccolta disciplina regolamentare sia cogente che incentivante in materia ambientale ed energetica;
  - d. L'Allegato I, denominato “Modalità di determinazione dei contributi di costruzione” contiene le disposizioni operative per il calcolo dei contributi di costruzione in coerenza con gli artt. 16 – 17 – 18 – 19 Sezione II del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e con le “Linee di indirizzo e modalità di determinazione contributo costo di costruzione” delibera n. 10 del 18/01/2013 della Giunta Regionale della Regione Campania;
  - e. L'Allegato II, denominato “Forme di incentivazione”, contiene l'elenco delle premialità richiedibili a seguito di interventi volontari in materia energetico-ambientale.

## **TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**

### **CAPO I – PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

#### **Art. 4 – Generalità**

1. Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione del territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e delle altre norme che regolano l'attività edilizia. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali in materia, in conformità con l'Intesa del 20 ottobre 2016 sul "Regolamento edilizio tipo", pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16-11-2016), ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni a seguire.
2. In caso di difformità delle presenti definizioni rispetto a quelle riportate nelle NTA, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 5 – Quadro delle definizioni urbanistiche**

1. Carico urbanistico (CU) - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
2. Dotazioni Territoriali (DT) - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
3. Sedime - Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
4. Superficie accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:
  - a. i portici e le gallerie pedonali;
  - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - c. le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - g. spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - h. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
5. Superficie calpestabile - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

6. Superficie complessiva (SC) - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
7. Superficie totale (ST) - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
8. Superficie utile (SU) - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
9. Volume tecnico - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
10. Volume totale o volumetria complessiva - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

## **CAPO II – ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO E DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

### **Art. 6 – Generalità**

1. Le definizioni degli elementi costitutivi dell'edificio e dell'ambiente costruito sono stabiliti ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e delle altre norme che regolano l'attività edilizia. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali in materia, in conformità con l'Intesa del 20 ottobre 2016 sul "Regolamento edilizio tipo", pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16-11-2016), ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni a seguire.

### **Art. 7 – Quadro delle definizioni dell'edificio e dell'ambiente costruito**

1. Balcone - Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
2. Ballatoio- Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
3. Edificio - Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
4. Edificio Unifamiliare - Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
5. Loggia/Loggiato - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
6. Pensilina - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
7. Pertinenza - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.
8. Piano fuori terra - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
9. Piano interrato - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

10. Piano seminterrato - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
11. Sagoma - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
12. Soppalco - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
13. Sottotetto - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
14. Terrazza - Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
15. Tettoia - Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
16. Veranda - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

### **TITOLO III – TIPOLOGIE D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO**

#### **CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

##### **Art. 8 – Interventi edilizi**

1. Per la definizione degli interventi edilizi si rimanda all'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

##### **Art. 9 - Interventi di conservazione**

1. Ai sensi del D.Lgs. 222/2016 lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, così come specificato al successivo Titolo IX. L'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettivi ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

#### **CAPO II – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

##### **Art. 10 – Destinazioni d'uso del territorio comunale e degli edifici esistenti**

1. Ai sensi delle NTA vigenti, le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività, talvolta articolate in sottoclassi, indicate con una coppia di lettere ed individuate come segue:
  - a. RE - residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
  - b. RP - edilizia residenziale pubblica: quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati.

- c. TR - Attività turistico ricettive: ricadono in questa classe gli alberghi, le residenze collettive turistico alberghiere, le residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.).
  - d. AP - Attività produttive:
    - i. attività industriali, artigianato di produzione ed artigianato di servizio; depositi al coperto o all'aperto; deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;
    - ii. Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
    - iii. Attività di logistica e di autotrasporto.
  - e. CO - Attività commerciali:
    - i. strutture di piccola dimensione, aventi una superficie netta di vendita minore di 250 mq;
    - ii. strutture medie inferiori, alimentari ed extralimentari, aventi una superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1500 mq;
    - iii. strutture medie superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari, extralimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1500 e 2500 mq;
    - iv. strutture di grande dimensione oltre 2.500 mq di superficie di vendita;
    - v. attività artigianali di servizio;
    - vi. attività per il commercio all'ingrosso;
    - vii. attività per la ristorazione e pubblici esercizi.
  - f. AT - Attività terziarie:
    - i. uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari ed assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; attività per il culto; attività associative e culturali.
    - ii. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
  - g. Attività espositive, congressuali e fieristiche: attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.
  - h. Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. n.1444/1968):
    - i. istruzione;
    - ii. servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei; servizi e attrezzature di interesse religioso;
    - iii. verde pubblico per parco, gioco e sport;
    - iv. parcheggi.
  - i. Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
  - j. Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.
2. Qualora un edificio sia costituito da parti individuali come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

#### **Art. 11 - Cambio di Destinazione d'Uso**

1. Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte dal comma 1 dell'Art. 23-ter del DPR 380/01.
2. Non sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso che rientrano nel campo di applicazione della L. R. n. 21 del 10 dicembre 2003.

3. E' consentito il cambio d'uso funzionale dalla categoria a) definita dal comma 1 dell'Art. 23-ter del DPR 380/01 alle altre categorie fermo restando che, nelle zone prevalentemente residenziali, le nuove funzioni debbono risultare compatibili con le residenze.

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

### **CAPO I – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 12 – Generalità**

1. Le disposizioni incidenti gli usi e le trasformazioni del territorio sono contenute all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, che integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Urbanistico Comunale, PUC.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del PUC, definendo le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi ed all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

#### **Art. 13 – Campo di applicazione**

1. Le norme del PUC (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
2. Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di Piani Urbanistici Attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
3. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, in mancanza di espressa indicazione contenuta nelle NTA vigenti valgono quelle indicate dal D.M. 1444/68 e ss.mm.ii.

## **TITOLO V – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, MODULISTICA, MODALITA' DI CONTROLLO**

### **CAPO I – GENERALITA'**

#### **Art. 14 – Tipologia dei titoli abilitanti**

1. I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dal testo unico sull'edilizia (DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) e sono rappresentati da:
  - a. CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata);
  - b. SCIA (segnalazione certificata di inizio attività);
  - c. Permesso di costruire;
  - d. Permesso di costruire convenzionato.
2. I titoli abilitativi sono strettamente legati alla tipologia di interventi da eseguire di cui al precedente Titolo III, Capo I.

#### **Art. 15 – Attività di Edilizia Libera - Interventi non soggetti a titolo abilitante**

1. L'art. 6 comma 1 del DPR 380/2001 ss.mm.ii. definisce una serie di interventi di edilizia libera che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.
2. Ai sensi del presente RUEC si fa riferimento alla tabella allegata al GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA pubblicato in G.U. il 7-4-2018 Serie generale - n. 81 che individua le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli articoli presenti e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004).

#### **Art. 16 – Soggetti aventi diritto a richiedere i titoli abilitanti**

1. Hanno diritto a richiedere i titoli autorizzativi di cui all'Art. 11 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e a segnalare gli interventi di cui al Titolo III, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi, il proprietario dell'immobile o in alternativa le seguenti categorie individuate:
  - a. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - b. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - c. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - d. il titolare dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - e. il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti;
  - f. l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
  - g. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - i. il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - ii. l'assegnatario di terre incolte;
    - iii. il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - iv. colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
  - h. le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.



#### **Art. 17 – Documentazione attestante la titolarità**

1. I soggetti di cui al precedente articolo debbono attestare i propri diritti a mezzo del relativo titolo di proprietà, oppure nei casi di cui il richiedente non sia proprietario dell'immobile il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

### **CAPO II – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 18 – Generalità**

1. Il Certificato indica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, gli usi previsti e consentiti dal PUC, vigente o adottato, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui ogni intervento, nell'area o sull'immobile oggetto del certificato, deve essere conforme.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dai soggetti aventi titolarità; essa deve contenere le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza, riportare gli identificativi catastali, aggiornati alla situazione esistente alla data di richiesta, necessari ad individuare l'area interessata e/o l'immobile a cui il certificato si riferisce e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, ed ha validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici, secondo quanto specificatamente previsto dal comma 3 dell'Art. 30 del DPR n. 380/2001.

### **CAPO III – CILA (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA)**

#### **Art. 19 – Generalità**

1. La CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) è una comunicazione che l'avente diritto presenta al Comune definiti all'articolo 6-bis del DPR 380/2001.
2. Salvo quanto previsto al precedente Titolo III, i lavori per i quali è necessario presentare la CILA sono definiti dall'art. 6 bis:
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b. le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
3. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

#### **Art. 20 – Documentazione**

1. La comunicazione di inizio lavori asseverata viene presentata allegando all'apposita modulistica l'elaborato progettuale e l'asseverazione di un tecnico abilitato, il quale attesta sotto la propria responsabilità che:
  - a. i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati;
  - b. i lavori sono conformi ai regolamenti edilizi vigenti;
  - c. i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica;
  - d. i lavori sono compatibili con la normativa sul rendimento energetico nell'edilizia;

- e. i lavori non interessano le parti strutturali dell'edificio;
2. La comunicazione di inizio lavori viene presentata compilando apposita modulistica. Il modello unico nazionale di CILA è stato definito nella Conferenza Unificata del 18 dicembre 2014.
3. La conclusione dei lavori deve essere comunicata tempestivamente attraverso atto di asseverazione e collaudo delle opere realizzate da parte del direttore dei lavori secondo modulistica nazionale.
4. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

#### **CAPO IV – SCIA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ)**

##### **Art. 21 – Generalità**

1. La SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) consente la realizzazione di interventi edilizi dopo aver presentato al Comune (Sportello unico per l'edilizia) l'apposita documentazione asseverata da un tecnico abilitato.
2. La SCIA è un titolo edilizio, al pari del permesso di costruire, che si forma solo se sussistono tutte le condizioni e i requisiti previsti dalla normativa vigente; in questo caso, l'onere della verifica viene trasferito dal Comune al privato, che attesta ed autocertifica, grazie al ricorso ad un tecnico abilitato, l'esistenza di tutti i presupposti per realizzare l'intervento.
3. L'articolo 22 del DPR 380/2001 stabilisce che sono realizzabili mediante SCIA gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 (soggetti a permesso di costruire) e all'articolo 6 (edilizia libera) e ss.mm.ii., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
4. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), DPR 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
  - b. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), DPR 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
  - c. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c.
5. Salvo quanto previsto al precedente Titolo III, sono realizzabili mediante SCIA le varianti a permessi di costruire che:
  - a. non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
  - b. non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
  - c. non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - d. non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
6. Sono realizzabili, inoltre, mediante SCIA e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

## **Art. 22 –Interventi subordinati a S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire**

7. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:
- a. gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
  - b. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche. Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 del successivo Allegato I.

## **Art. 23 – Documentazione**

1. La segnalazione di inizio lavori viene presentata compilando apposita modulistica. Il modello unico nazionale di SCIA è stato definito nella Conferenza Unificata del 12 giugno 2014.
2. In conformità alle indicazioni del DPR 380/2001 e del Regolamento di attuazione della L.R. n°19/2001, approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003, la S.C.I.A. è presentata in duplice copia allo sportello unico dall'avente titolo con i seguenti allegati:
  - a. ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria, secondo le tariffe comunali vigenti;
  - b. dimostrazione dei titoli reali sull'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella dichiarazione (titolo di proprietà e/o autorizzazione comproprietari e/o verbale assemblea condominiale, altro, in copia);
  - c. dettagliata relazione tecnica asseverata a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, che asseveri la conformità delle opere alle norme urbanistiche vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza, alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche e di quelle igienico – sanitarie;
  - d. documentazione fotografica a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
  - e. rilievo dei luoghi su cui si interviene, asseverato dal progettista, composto da elaborati grafici di rilievo (planimetrie, piante, sezioni e prospetti), con stato di fatto, quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali (N.B. lo stato di fatto dovrà riportare la dicitura "Stato di fatto Legittimo" specificando il titolo autorizzativo originario);
  - f. progetto delle opere da realizzare, asseverato dal progettista, composto da: Relazione ed elaborati grafici di progetto (planimetrie, piante, sezioni e prospetti) con stato di progetto, quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali.
  - g. accettazione incarico direzione lavori;
  - h. relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi relativi all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 2, comma 1, della L.R. n°19/2001 1 (testo vigente);
  - i. nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e, ai sensi del D.lg. 276/2003, insieme a copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità;

- j. pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, ove previsto; nel caso in cui il richiedente deleghi espressamente lo Sportello unico a provvedere, devono essere allegate ulteriori copie degli atti grafici / descrittivi / amministrativi (quanti necessari) nonché il versamento dei diritti richiesti da detti Enti terzi;
  - k. ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;
  - l. atto d'obbligo, ove richiesto.
- 3. La mancanza anche di uno solo degli elementi appena riportati impedirà la accettazione della pratica stessa da parte dello Sportello unico.
  - 4. La conclusione dei lavori deve essere comunicata tempestivamente attraverso atto di asseverazione e collaudo delle opere realizzate da parte del direttore dei lavori.

#### **Art. 24 – Decadenza degli effetti della segnalazione**

- 1. Gli effetti della segnalazione di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:
  - a. mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
  - b. non completamento dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.
- 2. La realizzazione di parti non ultimate è subordinata a presentazione di nuova SCIA.
- 3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, dalle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi.
- 4. Nel caso di opere pubbliche realizzate con finanziamenti pubblici di cui la elargizione sia prevista in più esercizi finanziari, possono essere concessi per l'ultimazione dei lavori periodi di tempo maggiori a tre anni.
- 5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, può essere concessa una proroga con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare della S.C.I.A.

#### **Art. 25 – Vizi della segnalazione**

- 1. Qualora la segnalazione sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia si applicano le procedure e le sanzioni di cui all'Art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493 e ss.mm.ii. e ai sensi del comma 13 art. 20 del DPR 380/01.

### **CAPO V – PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 26 – Generalità**

- 1. Il permesso di costruire è disciplinato dagli articoli da 10 a 20 DPR 380/2001; costituisce un'autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune, che consente l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.
- 2. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica e trasformazione edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - a. gli interventi di nuova costruzione;
  - b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
  - d. interventi che comportino mutamenti della destinazione d'uso e interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
- 3. La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata da:
  - a. attestazione concernente il titolo di legittimazione

- b. relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato
- c. elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio
- d. asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie

#### **Art. 27 – Caratteristiche del permesso di costruire**

- 1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
- 2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. è irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.
- 3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

#### **Art. 28 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

- 1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate al Capo VI.
- 2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- 3. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
- 4. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorso un anno dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
- 5. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
- 6. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
- 7. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità con quanto previsto dalla L.R. n° 59 del 29 dicembre 2018.

#### **Art. 29 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.
- 2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque

denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241)).

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e' data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ((agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.
9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, del DPR 380/2001 è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
10. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.
11. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **Art. 30 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti

commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Art. 31 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. L'inizio lavori effettivo deve essere segnalato con apposita comunicazione contenente l'indicazione del Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice attraverso lettera di accettazione incarico.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

#### **Art. 32 – Documentazione**

1. La richiesta di permesso a costruire viene presentata compilando apposita modulistica. Il modello unico nazionale di Permesso di costruire è stato definito nella Conferenza Unificata del 12 giugno 2014 e successivamente approvato dalla Direzione generale per lo Sviluppo Economico e Attività produttive con decreto dirigenziale n. 32 del 21/06/2017 e aggiornato con decreto dirigenziale n. 173 del 13/08/2018.
2. La documentazione allegata al PdC è specificata all'interno della modulistica unificata.
3. La conclusione dei lavori deve essere comunicata tempestivamente attraverso atto di asseverazione e collaudo delle opere realizzate da parte del direttore dei lavori secondo modulistica nazionale.

### **CAPO VI – Contributo di costruzione**

#### **Art. 33 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, del DPR 380/2001 e quanto previsto al successivo Titolo IX il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le

modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
  - a. all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
  - b. alle caratteristiche geografiche dei comuni;
  - c. alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
  - d. ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
  - e. alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
  - f. alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
6. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
8. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
9. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
10. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al



50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

11. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, i costi di costruzione ad essi relativi sono inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni così come specificato all'Allegato 1.

#### **Art. 34 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, in attuazione del successivo Titolo IX, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
  - b. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - c. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - d. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
5. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. All'Allegato 1 sono definiti i criteri e le modalità applicative della relativa riduzione.

#### **Art. 35 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonchè in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 38, nonché una quota pari al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 39, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **CAPO VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

### **Art. 36 – Definizione**

1. Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2004, i piani urbanistici (PUA) sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del presente PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione
2. I PUA sono redatti:
  - a. dal comune;
  - b. dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. 16/04;
  - c. dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe;
  - d. dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.
3. Il PUA è adottato dalla Giunta comunale.

### **Art. 37 – Procedure di approvazione**

1. Il PUA, adottato ai sensi del comma 3 del precedente articolo, è trasmesso alla Città Metropolitana per eventuali osservazioni che devono essere formulate entro il termine perentorio di trenta giorni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia attraverso le forme di pubblicità determinate dalle norme vigenti e dalla L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.. Il procedimento di redazione del PUA deve garantire il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
2. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
3. Con delibera di Giunta il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.
4. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

5. Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.
6. I PUA, in sede di approvazione, possono avere valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

#### **Art. 38 – PUA di iniziativa privata**

1. Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2004, i piani possono essere predisposti su iniziativa privata.
2. Il PUA dovrà essere redatto e sottoscritto dai tecnici incaricati, in possesso delle necessarie competenze (laurea ed iscrizione allo specifico albo dell'ordine di riferimento). Il tecnico che sottoscrive i documenti è responsabile della veridicità di quanto in essi contenuto e del rispetto delle disposizioni di legge per la redazione del piano. Il tecnico responsabile della redazione del PUA potrà avvalersi della collaborazione di altri tecnici con specifiche competenze richieste per la predisposizione di alcuni elaborati tecnici (es. relazione geologica, progetto illuminotecnico ecc. ).
3. Per l'approvazione del progetto è necessario acquisire i pareri dei soggetti che successivamente al collaudo gestiranno le opere di urbanizzazione (linee elettriche, rete telefonica, reti gas, acquedotto e fognatura)
4. SI PUA dovranno essere assoggettati a relativa Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
5. I PUA devono essere formulati nel rispetto del D.M. n. 1444/1968 per il rispetto degli standard e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal PUC. Esse sono distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria che sono elencate all'art. 16, comma 7 e segg. del DPR n. 380 del 6.6.2001:
6. Le opere di urbanizzazione, al termine dell'esecuzione, sono sottoposte a collaudo e quindi cedute all'Amministrazione Comunale.
7. Per PUA con valore di permesso di costruire abilitante per gli interventi previsti devono essere rispettate le prescrizioni previste al precedente CAPO VI.

## **TITOLO VI – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE**

### **CAPO I – LIMITI INDEROGABILI**

#### **Art. 39 – Definizioni**

1. Per la definizione dei limiti inderogabili relativi a densità edilizia, altezza degli edifici e distanza tra i fabbricati si fa riferimento agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”* (Pubblicato nella G. U. 16 aprile 1968, n. 97) e ss.mm.ii., successivamente esplicitate nelle norme contenute all'interno delle NTA del presente PUC.

### **CAPO II – FASCE DI RISPETTO**

#### **Art. 40 – Generalità**

1. Per quanto attiene i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale da osservare nell'attività edilizia si fa riferimento alla normativa nazionale così come esplicitata nel seguente articolato.

#### **Art. 41 – Fasce di rispetto stradali**

1. In rispetto agli articoli 16 *"Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati"*, 17 *"Fasce di rispetto nelle curve fuori dei centri abitati"* e 18 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 *"Nuovo codice della strada"*. Testo aggiornato alle modifiche introdotte con La Legge 29 luglio 2015, n. 115. (Pubblicato nella G.U. del 03/08/2015, n.178);
2. In rispetto agli articoli 26 *"Fasce di rispetto fuori dai centri abitati"* (art. 16 C.s.), 27 *"Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati"* (art. 17 C.s.) e 28 *"Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati"* (art. 18 C.s.) del DPR. 16 dicembre 1992, n. 495 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"*;
3. In rispetto del D.I. 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967);
4. In rispetto all' articolo 9 *"Limiti di distanza tra i fabbricati"* del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"*, particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare;

#### **Art. 42 – Fasce di rispetto ferroviarie (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)**

1. In rispetto agli art. dal 49 al 60 del Titolo III *"Disciplina delle separazioni delle proprietà laterali dalla sede ferroviaria e di altri servizi di trasporto, delle servitù e dell'attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio"* del DPR n. 753 del 11 luglio 1980, *"Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto"* (Pubblicato sul Suppl. Ord. alla G. U. 15 novembre 1980, n. 314),.

#### **Art. 43 – Fasce di rispetto cimiteriali**

1. In rispetto all'art. 338 del Regio Decreto 27-7-1934 n. 1265 *"Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie"*. (Pubblicato sul Suppl. Ord. alla G. U. 9 agosto 1934, n. 186);
2. In rispetto all'articolo unico della Legge 4 dicembre 1956, n. 1428 *"Modifica dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, per l'esenzione dal vincolo edilizio dei cimiteri militari di guerra"*;
3. In rispetto all'articolo 28 *"Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali"* della Legge 1 agosto 2002, n. 166 *"Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti"* (Collegato alla finanziaria 2002). Pubblicato sulla G.U. n. 181 del 3 agosto 2002);
4. In rispetto all'art. 57 del DPR n. 285 del 10 agosto 1990 *"Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria"*. (Pubblicato sul Suppl. Ord. alla G.U. 12 ottobre 1990, n. 239).

#### **Art. 44 – Fasce dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)**

1. In rispetto all' articolo 96, comma primo, lettera f) del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 *"Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie"*. (Pubblicato nella G.U. 7 ottobre 1904).

#### **Art. 45 – Fascia di rispetto di acquedotti**

1. In rispetto agli articoli 94 *"Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano"*, 134 *"Sanzioni in materia di aree di salvaguardia"* e 163 *"Gestione delle aree di salvaguardia"*

del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale". (Pubblicato nella G.U. n. 88 del 14 aprile 2006 - Suppl. Ord. n. 96);

#### **Art. 46 – Fascia di rispetto dei depuratori**

1. In rispetto al punto 1.2 dell'Allegato 4 della Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 *"Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"*;

#### **Art. 47 – Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

1. In rispetto alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*;
2. In rispetto al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"*;
3. In rispetto del Decreto del Ministero dell'ambiente 10 settembre 1998, n.381 *"Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"*
4. In rispetto alle Linee Guida applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente;
5. al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz"*;
6. In rispetto al Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 *"Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"*;
7. In rispetto al Decreto Legislativo 19 novembre 2007 n. 257 *"Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici"*;

#### **Art. 48 – Fascia di rispetto dei metanodotti**

1. In rispetto al Decreto del Ministero dell'interno 24 novembre 1984 *"Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8"*. (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008);
2. In rispetto al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 16 aprile 2008 *"Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8"*;
3. In rispetto al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 17 aprile 2008 *"Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8"*;

### **CAPO III – REQUISITI PARTICOLARI**

#### **Art. 49 – Generalità**

1. Per i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale da osservare nell'attività edilizia, nei seguenti casi particolari, si fa riferimento alla normativa nazionale illustrata nel seguente articolato.

#### **Art. 50 – Servitù militari**

1. In rispetto all'articolo 320 e ss. "*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*" del D.Lgs 15 marzo 2010, n. 66 "*Codice dell'ordinamento militare*", Libro II "*Beni*", Titolo VI "*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*";
2. In rispetto al Titolo VI "*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*" del DPR 15 marzo 2010, n. 90 "*Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246*". (Pubblicato nella G.U. 18 giugno 2010, n. 140, S.O);
3. In rispetto al D.M. 20 aprile 2006 "*Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni*".

#### **Art. 51 – Accessi stradali**

1. In rispetto all'articolo 22 del D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 "*Nuovo codice della strada*";
2. In rispetto agli articoli 44, 45 e 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*";
3. In rispetto al DPR 16 settembre 1996, n. 610 "*Regolamento recante modifiche al DPR 16 dicembre 1992, n. 495, concernente il regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada*";
4. In rispetto al Decreto del Ministero per le Infrastrutture 5 novembre 2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*".

#### **Art. 52 – Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

1. In rispetto al D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 "*Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose*", (Supp. ordinario n. 177/L alla G.U. n. 228 del 28 settembre 1999 - Serie generale). "*Testo coordinato ed aggiornato al D.Lgs. 21 settembre 2005, n. 238*" (Supp. ordinario n. 189 alla G.U. n. 271 del 21 novembre 2005), di attuazione della direttiva 2003/105/CE che modifica la direttiva 96/82/CE sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose);
2. In rispetto al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001 "*Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*";
3. In rispetto alla Direttiva 2012/18/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 luglio 2012 sul "*Controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose, recante modifica e successiva abrogazione della direttiva 96/82/CE del Consiglio (Testo rilevante ai fini del SEE)*".

#### **Art. 53 – Siti contaminati**

1. In rispetto alla Parte Quarta Titolo V "*Bonifica di siti contaminati*" del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*";
2. In rispetto al Decreto del Ministero dell'Ambiente 25 ottobre 1999, n.471 "*Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati*", ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 "*Attuazione delle direttive 91/56/CEE sui rifiuti, 91/698/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio*", come modificato dall'art.9 della Legge 23 marzo 2001, n. 93 "*Disposizioni in campo ambientale*" (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 79 del 4 aprile 2001).

## **TITOLO VII – INTERVENTI SUGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI URBANISTICI DI TUTELA**

### **CAPO I – GENERALITA'**

#### **Art. 54 – Finalità e oggetto degli interventi**

1. Il D. Lgs. 42/2004 demanda alla Soprintendenza il rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualsiasi genere sui beni culturali (art.21, c.4) previa presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto o di una descrizione tecnica delle attività proposte (art.21, c.5).
2. I beni culturali soggetti ad autorizzazione sono quelli per i quali sia stata eseguita con esito positivo la verifica di interesse o per i quali sia stato emesso un provvedimento di dichiarazione di interesse.
3. Sono comunque sottoposti ad autorizzazione i beni culturali, così come definiti all'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 aventi più di settanta anni e di autori non viventi finché non sia intervenuta la preventiva verifica di interesse.
4. L'istruttoria tecnico amministrativa è affidata ai funzionari responsabili della locale soprintendenza.

#### **Art. 55 – Accertamento di compatibilità**

1. Fermo restando il principio sancito dall'art. 146, D. Lgs. 42/2004 secondo il quale l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, il Codice prevede in alcuni particolari casi (art. 167, commi 4 e 5) l'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità amministrativa competente anche a seguito della realizzazione degli interventi:
  - a. per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
  - b. per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
  - c. per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Ai sensi della circolare 33 del 26 giugno 2009 del Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali si definiscono i termini indicati dall'art. 167, c. 4, lettera a), secondo cui:
  - a. per "lavori" si intendono gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti;
  - b. per "superfici utili" si intende qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso;
  - c. per "volumi" si intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici.
3. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi che rientrano nella casistica sopra riportata presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria, stabilita dall'ente competente, è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

## **CAPO II – AUTORIZZAZIONE DEL SOPRINTENDENTE PER I BENI CULTURALI**

### **Art. 56 – Beni Culturali**

1. Sono beni culturali gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Art. 10, commi 1 e 3, lettera a, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.), gli immobili che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose (Art. 10, comma 3, lettera d, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.), le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico (Art. 10, comma 4, lettera f, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.); le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (Art. 10, comma 4, lettera g, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.); le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale (Art. 10, comma 4, lettera l, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.).
2. Sono comunque definiti beni culturali quei beni per i quali sia intervenuta la dichiarazione che accerta la sussistenza dell'interesse prevista dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 42/2004.
3. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi incompatibili al loro carattere storico ed artistico (art. 20, comma 1, decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42); la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione dei beni culturali è subordinata ad autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali (art. 21, comma 1, decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

### **Art. 57 – Autorizzazioni**

1. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni di cui all'articolo precedente è subordinata ad Autorizzazione del Soprintendente.
2. Il mutamento di destinazione d'uso deve essere comunicata al soprintendente (art. 21, comma 4, decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).
3. Il procedimento per il rilascio di detta autorizzazione è disciplinato dall'art. 22 del codice beni culturali.
4. L'autorizzazione è resa su progetto o descrizione tecnica dell'intervento e può contenere prescrizioni. Se i lavori non iniziano entro 5 anni il soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione (art. 21, comma 5, decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

## **CAPO III – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

### **Art. 58 – Definizione**

4. Sono oggetto di Autorizzazione Paesaggistica gli interventi che riguardano le seguenti categorie di beni:
  - a. le aree tutelate per legge dichiarate di interesse paesaggistico dall'Art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, poi sostituito dall'Art. 2 del D.Lgs. n. 63 /2008;
  - b. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico in base agli Art. 1365 e 143 - comma 1 - lettera d), del D.Lgs. n. 42/2004, modificati dall'Art. 2 del D.Lgs. n. 63/2008;
  - c. i beni riconosciuti e dichiarati di notevole interesse pubblico ed inseriti in elenchi compilati, con provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, così come previsto dall'Art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004 poi modificato dall'Art. 2 del D.Lgs. n. 63/2008.

### **Art. 59 – Presupposti per il rilascio dell'Autorizzazione**

1. L'autorizzazione paesaggistica è regolamentata dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 dove si sancisce che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla



legge, non possono distruggerli né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto della protezione

2. Per interventi riguardanti immobili tutelati o ricompresi in aree di interesse paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'Amministrazione Comunale, quale autorità preposta è tenuta al rilascio dei titoli autorizzativi ai sensi degli Art. 1463 e 1594 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per il Paesaggio.

#### **Art. 60 – Procedura di rilascio dell'autorizzazione**

1. L'Amministrazione Comunale, riceve la domanda di autorizzazione e il progetto delle opere, svolge le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari acquisendo il parere della locale commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. L'Amministrazione Comunale, entro quaranta giorni dalla data di ricezione della domanda, trasmette alla competente Soprintendenza la proposta di autorizzazione paesaggistica corredata dagli elaborati tecnici, dandone contestualmente comunicazione al soggetto interessato.
3. La Soprintendenza verifica la completezza e la corrispondenza della documentazione inoltrata con quanto previsto dal DPCM 12/12/2005. Qualora ritenesse insufficiente quanto trasmesso, ha facoltà di richiedere integrazioni, sospendendo i termini del procedimento.
4. Il Soprintendente comunica il parere di competenza entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di ricezione della proposta decorsi i quali, in assenza di parere espresso, viene indetta una conferenza dei servizi, prolungando i termini del procedimento di ulteriori 15 giorni. Il parere del Soprintendente - che può contenere prescrizioni - è vincolante poiché la norma così dispone fino a che non sia intervenuto l'adeguamento al Piano Paesaggistico degli strumenti urbanistici comunali.
5. Entro il termine di 20 giorni dalla ricezione del parere del Soprintendente, l'Amministrazione procedente rilascia l'autorizzazione, che diviene immediatamente efficace.
6. In caso di parere negativo da parte della Soprintendenza, quest'ultima comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e smi (così come modificato dal DL 70/2011). Entro venti giorni dalla ricezione del parere negativo, l'amministrazione procedente provvede in conformità.

#### **Art. 61 – Interventi per i quali non è richiesta autorizzazione paesaggistica**

1. L'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 elenca gli interventi per i quali non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, quali:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, c. 1, lett. g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

## **TITOLO VIII – DISCIPLINE SETTORIALI**

### **CAPO I – SERRE FLOROVIVAISTICHE**

#### **Art. 62 – Oggetto**

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione orticola o florovivaistica, costituiti da materiali in tutto o in massima parte trasparenti, atti a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
2. La costruzione ed installazione di serre, di qualunque tipologia, è consentita alle sole aziende agricole; le serre non possono essere soggette a cambio della destinazione d'uso, né a cambio della destinazione di utilizzo.

#### **Art. 63 – Procedimento autorizzativo**

1. La realizzazione di serre florovivaistiche è disciplinato dal REGOLAMENTO 6 dicembre 2013, n. 8 "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLE NORME PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SERRICOLI FUNZIONALI ALLO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE ai sensi delle Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5.
2. Nel rispetto dei valori agrari, l'installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale. Tale comunicazione riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:
  - a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
  - b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del colmo;
  - c) non siano realizzate su basamento in cemento ma con ancoraggi semplici e non permanenti
  - d) le distanze minime non siano inferiori a: metri 5 dalle abitazioni sul fondo; metri 10 da tutte le altre abitazioni tale distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione; metri 3 dal confine;
  - e) le distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.
3. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
  - a) le esigenze produttive;
  - b) la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
  - c) i materiali utilizzati;
  - d) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
  - e) la data di rimozione.
  - f) Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura. Per le serre di utilizzo pluriennale, con ciclo massimo 5 anni, si dovrà comunicare il periodo effettivo di utilizzo entro ogni anno solare e le porzioni che saranno aperte o smontate durante il momento di riposo. In ogni caso, durante il periodo di riposo, si dovranno eliminare residui ed attrezzature dal terreno.

### **CAPO II – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI**

#### **Art. 64 – Disciplina**

1. L'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti sono attività liberamente esercitate nel rispetto del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti" e

ss.mm.ii., a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della L. 15 marzo 1997, n. 59 e ss.mm.ii. e ai sensi della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 8.

2. È possibile realizzare nuovi distributori di carburante così come disciplinato dalle NTA del PUC ed in conformità alle previsioni del Piano Carburanti che verrà elaborato dalla P.A..

#### **Art. 65 – Caratteristiche particolari**

1. Nel rispetto delle disposizioni normative di cui al precedente articolo, al fine di acquisire l'autorizzazione dall'amministrazione comunale, l'avente diritto è tenuto ad integrare la richiesta di autorizzazione con un elaborato in cui vengano esplicitate le misure di sicurezza e di mitigazione del rischio vulcanico.

### **CAPO III – STRUTTURE TEMPORANEE**

#### **Art. 66 – Oggetto**

1. Sono definite strutture temporanee tutte le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee come disciplinato dalla lett. e-bis del comma 1 art. 6 del DPR 380/2001.
2. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione e ripristino dello stato dei luoghi.
3. Non sono pertanto assoggettati alla presente disciplina, ma al relativo titolo abilitativo edilizio previsto dal presente Regolamento Edilizio e dalla vigente normativa in materia tutti gli interventi provvisori diversi dalla sopracitata classificazione.

#### **Art. 67 – Autorizzazioni**

1. Le costruzioni temporanee sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui al DPR 380/01 e ss.mm.ii.
2. La richiesta deve indicare il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle strutture temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

## PARTE SECONDA

# DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

---

## **TITOLO IX – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi**

#### **Art. 68 – Sportello unico per l'edilizia**

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art.20, comma 8, della Legge n.59 del 15 marzo 1997, in applicazione dell'art.5 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art.41 della Legge regionale n.16/2004 e ss.mm.ii., nelle more dell'emanazione dell'apposito Regolamento regionale di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5/2011, presso il Comune è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Lo sportello è rivolto a tutti i cittadini che nell'ambito del territorio comunale hanno intenzione di realizzare un intervento edilizio e ha tutte le funzioni che sono esplicitamente richiamate dal predetto testo unico.
3. Lo SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente anche con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quiquies del decreto- legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80 e ss.mm.ii.. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede facendo ricorso alle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.
4. Allo SUE sono affidati i compiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 380/2001.
5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a. il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/2001;
  - b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - c. il DURC.
6. Al fine della assunzione delle determinazioni definitive, laddove sia necessario effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, oppure, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti, lo SUE o il Responsabile del Procedimento possono attivare una Conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale il progettista ha facoltà di partecipare al fine di illustrare i propri elaborati.
7. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello SUE.
8. Lo SUE è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
9. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

#### **Art. 69 – Sportello unico per le attività produttive**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (abbreviato S.U.A.P.) è uno strumento di semplificazione amministrativa che mira a coordinare tutti gli adempimenti richiesti per la creazione di imprese, al fine di snellire e semplificare i rapporti tra la pubblica amministrazione italiana e i cittadini.
2. Il S.U.A.P è stato istituito dal D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112. Il DPR 7 settembre 2010, n. 160 costituisce il nuovo regolamento per la disciplina e la semplificazione dello sportello.

3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, regolato dal DPR 160/2010, è la struttura operativa competente per i procedimenti amministrativi concernenti la localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione, di impianti produttivi di beni e servizi, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, sede degli impianti. Rientrano fra gli impianti produttivi, di competenza dello Sportello Unico, quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse la attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.
4. Lo SUAP assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
5. Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi che fanno capo al SUAP sono quelli definiti dal DPR 160/2010.
6. I criteri organizzativi ed i metodi di gestione operativa dello SUAP ai sensi del Decreto, sono contenuti nell'apposita sezione on-line del comune.

#### **Art. 70 – Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo tecnico-amministrativo di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 6 del D.Lgs. n. 42/2004.
2. La Commissione per il Paesaggio corrisponde alla Commissione Edilizia Integrata per l'esercizio della subdelega regionale, ai sensi della Legge Regionale 1 settembre 1981, n. 65 e della Legge Regionale 23 febbraio 1982 n. 10, in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali a seguito del DPR n. 616/1977 e ss. mm. e ii.
3. La Commissione per il Paesaggio deve essere composta da soggetti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio e disporre di idonee risorse umane e strumentali nonché delle competenze tecnico-scientifiche necessarie a differenziare l'attività di tutela paesaggistica dall'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia ai sensi del comma 6 dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e integrazioni.
4. Alla Commissione per il Paesaggio è attribuito il compito di esprimere parere:
  - a. in merito alle materie sub-delegate di cui all'Art. 82 comma 2, lettere b), d) ed f), del DPR n. 616/1977 e ss. mm. e ii.;
  - b. in merito ai progetti degli interventi inerenti immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004, a termini dell'articolo 142, o in base allo stesso decreto, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157;
5. Alla Commissione per il Paesaggio inoltre è attribuito il compito di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali esistenti in aderenza alle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e integrazioni.
6. Non sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi di cui all'Art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e, in particolare, quelli che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
7. La composizione della Commissione per il Paesaggio è definita dall'Annesso A – Allegato alla Legge Regionale n. 10 del 23 febbraio 1982. Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali, come modificato dall'Art. 49 della L.R. n. 16/2004.
8. I cinque membri esperti di nomina comunale non dovranno essere dipendenti o amministratori del comune interessato ed ogni Consigliere comunale, all'atto del voto, può esprimere un solo nominativo.
9. I membri esperti vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

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

#### **Art. 71 – Funzionamento della Commissione**

1. Il Funzionamento della Commissione per il Paesaggio deve essere coerente con quanto disciplinato dalla D.G.R. n° 64/2012.
2. La Commissione per il Paesaggio si riunisce di norma nella sede municipale in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie si tengono di norma secondo il calendario fissato dal presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per iscritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute.
3. Le Commissioni possono essere convocate in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga necessario o per autoconvocazione.
4. Il presidente deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma o posta elettronica ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.
5. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.
6. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte da tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente quella in cui si svolge la seduta.
7. Il presidente della Commissione è il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o suo delegato.
8. Le riunioni delle Commissioni sono valide se è presente il Presidente e la metà più uno dei componenti.
9. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.
10. Il componente della Commissione che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela fino al terzo grado con autore o committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
11. Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi successivi relativi al medesimo progetto.
12. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute e di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenta, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.
13. Il presidente, sentita la commissione, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Il professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, alla discussione di merito e al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
14. Delle adunanze della commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.

## **Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi**

### **Art. 72 – Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. L'art. 10bis della legge n. 241/1990 — inserito dall'art. 6, comma 1, della legge n. 15/2005 — dispone che il responsabile del procedimento comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda di permesso di costruire prima della formale adozione di un provvedimento di diniego.
2. Restano valide le disposizioni presenti al Capo V del TITOLO V della Parte I del presente RUEC.

### **Art. 73 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato indica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, gli usi previsti e consentiti dal PUC, vigente o adottato, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui ogni intervento, nell'area o sull'immobile oggetto del certificato, deve essere conforme.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica può essere formulata dall'avente diritto e essa deve contenere le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza, riportare gli identificativi catastali, aggiornati alla situazione esistente alla data di richiesta, necessari ad individuare l'area interessata e/o l'immobile a cui il certificato si riferisce e, qualora sussista, l'individuazione toponomastica.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, ed ha validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici, secondo quanto specificatamente previsto dal comma 3 dell'Art. 30 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii..
4. Esso è a titolo oneroso. La domanda ed il relativo certificato devono essere corredate da marca da bollo.

### **Art. 74 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Restano valide le disposizioni nazionali e quelle presenti al TITOLO V della Parte I del presente RUEC.
2. La domanda di proroga, per interventi soggetti a PdC va presentata in marca da bollo e ad essa vanno sempre allegati i seguenti documenti:
  - a. richiesta di proroga in marca da bollo del valore corrente;
  - b. dichiarazione relativa alla motivazione del ritardo (nello stampato);
  - c. relazione tecnica relativa alle opere mancanti (nello stampato);
  - d. copia della ricevuta di versamento Diritti di Segreteria;
  - e. copia di un valido documento di identità di tutti i richiedenti;
  - f. copia della dichiarazione sostitutiva DELL'ATTO DI NOTORIETA' ai sensi dell'Art. 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - una per ogni richiedente - (nello stampato);
  - g. documentazione fotografica;
  - h. una marca da bollo da applicare all'atto di proroga;
3. La comunicazione di proroga, per interventi soggetti a SCIA, va presentata in marca da bollo e ad essa vanno sempre allegati i seguenti documenti:
  - a. comunicazione di proroga in carta semplice;
  - b. dichiarazione relativa alla motivazione del ritardo (nello stampato);
  - c. relazione tecnica relativa alle opere mancanti (nello stampato);
  - d. copia di un valido documento di identità di tutti i richiedenti;
  - e. copia della dichiarazione sostitutiva DELL'ATTO DI NOTORIETA' ai sensi dell'Art. 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - una per ogni richiedente - (nello stampato);
  - f. documentazione fotografica;



#### **Art. 75 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco, il Dirigente o il Responsabile dello SUE, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o di un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
5. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - a. le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b. l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40);
  - c. l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza, secondo la normativa vigente;
  - d. l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
  - e. l'alloggio non disponga di acqua potabile;
  - f. l'alloggio non disponga di servizi igienici;
  - g. l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - h. l'edificio evidenzii carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
  - i. gli impianti, di cui all'art. 1 della Legge 46/90, non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
  - j. le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
6. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
7. Qualora, all'atto della verifica, l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.
8. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
  - a. la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
  - b. il possesso dei requisiti di salubrità;
  - c. il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
  - d. la regolare iscrizione in catasto del bene;
  - e. la regolare numerazione civica dell'immobile;

- f. il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.
- 9. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
- 10. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Art. 76 – Pareri preventivi**

- 1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi sono acquisiti dallo SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.
- 2. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti dallo SUE o dal Responsabile del Procedimento tramite l'indizione di Conferenza di servizi di cui agli artt. 14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.
- 3. Gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono sottoposti alla procedura di richiesta del parere obbligatorio vincolante del competente Soprintendente, come disciplinato dal D.Lgs 31/2017.

#### **Art. 77 – Ordinanze e poteri eccezionali in materia edilizia**

- 1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, o subordinate a SCIA ai sensi delle vigenti disposizioni, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
- 2. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 3. In allegato alla richiesta dovrà essere presentata una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo

#### **Art. 78 –Interventi urgenti**

- 1. Possono essere iniziate senza alcun ulteriore atto amministrativo preventivo nonché in assenza di concessione, autorizzazione:
  - a. opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Dirigente emanata per la tutela della pubblica incolumità e/o per l'igiene pubblica;
  - b. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, eseguite su ordinanza del Dirigente emanata per il miglioramento della qualità e del decoro urbani;
  - c. opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti e documentabili pericoli o danni, anche in mancanza di ordinanza del Dirigente, fermo restando l'obbligo di darne successiva e immediata comunicazione al Dirigente e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal presente regolamento e in funzione del tipo di intervento;

#### **Art. 79 – Concorsi di urbanistica e di architettura**

1. L'Amministrazione Comunale può avvalersi di procedure concorsuali finalizzate ad ottenere proposte progettuali riferite ad un tema circoscritto per la trasformazione del territorio e la diffusione della cultura architettonica ed urbanistica, nel rispetto della direttiva europea 92/50 recepita dal D.Lgs. 157/95.
2. I concorsi sono procedure da sottoporre al vaglio oggettivo di una commissione giudicatrice. Tramite il confronto di molteplici proposte, la visualizzazione da parte della committenza di più soluzioni è possibile rendere più facile le scelte di qualità. Sono di garanzia per le pari opportunità e facilitano l'inserimento dei giovani professionisti nel mondo del lavoro.
3. I concorsi devono essere predisposti in modo tale da riservare ai concorrenti la massima equità di trattamento e garantire un esame obiettivo dei lavori presentati.
4. La partecipazione al concorso regolarmente bandito sarà garantita a tutti gli aspiranti in possesso dei requisiti prescritti.

### **TITOLO X – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 80 – Modalità di inizio lavori**

1. Restano valide le disposizioni nazionali e quelle presenti al TITOLO V della Parte I del presente RUEC.
2. Il titolare di Permesso di Costruire o il dichiarante in caso di SCIA deve dare comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata all'Ufficio Tecnico.
3. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2013, se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta delle autorità preposte alla vigilanza. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
4. L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Permesso di Costruire.
5. La sola comunicazione di inizio lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

#### **Art. 81 – Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica**

1. Le procedure di bonifica, comprese le procedure di avvio e affidamento lavori devono essere realizzate ai sensi del DLGS 152/06 e delle seguenti normative:
  - a. Il d.l. 24 giugno 2014, n. 91 (convertito con modificazioni dalla l. 11 agosto 2014, n. 116) ha introdotto una procedura semplificata per le operazioni di bonifica;
  - b. Il d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. Decreto Sblocca-Italia, di seguito il "Decreto n. 133/2014"), convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164 e successivamente modificato dal d.l. 11 novembre 2014, n. 165, ha introdotto una disciplina speciale per la bonifica e la riqualificazione

urbana di determinati siti di interesse nazionale e alcune norme volte a semplificare le procedure di affidamento di lavori e servizi relative agli interventi di bonifica e messa in sicurezza di siti inquinati.

#### **Art. 82 – Comunicazioni di fine lavori**

1. Restano valide le disposizioni nazionali e quelle presenti al TITOLO V della Parte I del presente RUEC.
2. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o dall'atto autorizzativo.
3. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere data comunicazione all'Amministrazione comunale entro 15 (quindici) giorni.
4. La comunicazione di fine lavori deve essere debitamente firmata dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori e accompagnata dalla documentazione prevista dal DPR 380/2001 e dall'art. 5 della L.R. 20/2013.
5. Dopo l'avvenuta comunicazione di fine dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di SCIA o dal rilascio di autorizzazione o permesso di costruire.
6. Quando, per inerzia del concessionario e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Art. 6 della Legge n. 47/85.
7. Contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori per interventi di modeste dimensioni che consistono eventuale variante finale di assestamento verrà consegnata una planimetria che rappresenti le opere realmente realizzate oltre ad adeguata documentazione fotografica, con indicazione planimetrica dei punti di vista delle opere.

#### **Art. 83 – Occupazione di suolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
2. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, nonché del Regolamento per l'Occupazione degli Spazi ed Aree Pubbliche.
3. Coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono farne domanda al Comune, indicando la superficie che si intende occupare, e per quanto tempo, e le opere che si vogliono eseguire.
4. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stabilito il rinnovo, il richiedente deve sgomberare il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la circolazione veicolare e pedonale.
5. La riconsegna dell'area all'Amministrazione comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.
6. L'eventuale sistemazione dell'area può essere eseguita dall'Amministrazione comunale con spese in danno.
7. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione comunale in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
8. L'Amministrazione comunale, fatta salva l'applicazione delle tasse può concedere l'autorizzazione richiesta, fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

9. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

## **Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **Art. 84 – Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. L'esecuzione dei lavori può avvenire solo a valle della delimitazione dell'area di cantiere. Per i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie devono essere rispettate le norme di legge in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione infortuni, le norme di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge di denuncia di eventuali ritrovamenti. Deve essere inoltre adottata ogni cautela varia atta ed evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. Tali norme devono essere osservate da tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.

### **Art. 85 – Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori di costruzione, il titolare del Permesso di costruire deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.
2. L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire. Entro due settimane dalla data di ricevimento della richiesta di assegnazione dei punti fissi devono essere forniti al tecnico Comunale incaricato gli operai e la strumentazione necessaria per la determinazione e la fissazione sul terreno dei picchetti, degli allineamenti e delle quote di livello. Delle risultanze dell'operazione viene redatto apposito verbale, in duplice copia e controfirmato dalle parti. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed essere esibita ad ogni eventuale controllo.
3. Dal verbale di allineamento deve risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto di allacciamento relativo.
4. La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data di ricevimento della richiesta, da parte dei tecnici comunali, non esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non eseguita in conformità del progetto approvato.
5. All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il titolare del Permesso di costruire deve chiedere agli uffici di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura Comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

### **Art. 86 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. E' cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico.
2. Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella decorosa e chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq 1, con le indicazioni di cui al successivo art. 100 e di quanto previsto all'66 del DPR 380/2001. Tale/i tabella/e è/sono esente/i dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

6. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.
7. Qualora le emissioni sonore provenienti da attività temporanee, inclusa in particolar modo la sabbiatura e la sabbiatura a domicilio, superino i limiti massimi consentiti per le zone residenziali, tali attività devono essere autorizzate dal Sindaco anche in deroga ai limiti massimi fissati dalla normativa vigente. In ogni modo le attività in oggetto dovranno svolgersi nelle seguenti fasce orarie: dalle ore 8.00 alle ore 12.30 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00.
8. Al fine di ridurre i disagi causati dalle emissioni dovranno essere inoltre adottate le seguenti cautele:
  - a. adozione di aspiratori localizzati;
  - b. limitazione della fuoriuscita di polveri dal locale ove si sta operando;
  - c. sistemi per la captazione delle polveri durante la pulizia delle facciate;
  - d. insonorizzazione delle apparecchiature per la sabbiatura, in particolare del compressore.
9. Il Sindaco potrà richiedere in qualsiasi momento ai competenti servizi della A.S.L. di effettuare verifiche sulle emissioni di polveri e rumore provenienti dalla lavorazione, anche a seguito di esposto presentato dal singolo cittadino che si senta minacciato dall'attività oggetto del presente regolamento.
10. Anche se la ditta che effettua i lavori di sabbiatura ha adottato tutti gli accorgimenti necessari e prescritti nel presente regolamento, ma per particolari condizioni locali della popolazione venisse riscontrato che l'attività reca comunque grave disagio e possibili danni per la salute pubblica, il Sindaco, su proposta della A.S.L., può procedere alla sospensione cautelativa della lavorazione, in attesa di ulteriori verifiche da parte della A.S.L. stessa.
11. La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa.
12. Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro.
13. Al di fuori del centro storico le aree di cantiere afferenti interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per il centro storico; sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la soluzione adottata sia uniforme, ordinata e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero o in cattivo stato di conservazione.
14. Solo nel caso di recinzioni di cantiere dipinte con motivi di facciata può essere inserita l'indicazione del committente, dell'impresa esecutrice dei lavori, della ditta esecutrice della recinzione e dell'eventuale sponsor, mediante apposite inserzioni dipinte sullo stesso supporto e che complessivamente non eccedano un decimo della superficie dell'intera recinzione.
15. L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione di sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.
16. Si pone il divieto di affissione su tutte le recinzioni di cui al presente articolo.
17. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
18. Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.
19. E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisorie relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq 3 e posti ad altezza non inferiore a m 2,00 e non superiore a m 5,00. Nel caso in cui detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

### **Art. 87 – Cartelli di cantiere**

1. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - a. le opere in corso di realizzazione;
  - b. la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - c. la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
  - d. il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - e. il nominativo del progettista;
  - f. il nominativo del direttore dei lavori;
  - g. il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - h. il nominativo del progettista delle strutture (ove prescritto);
  - i. il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - j. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - k. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - l. ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. La mancata esibizione del cartello di cui al precedente comma 1 verrà sanzionata ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001.

### **Art. 88 – Scavi e demolizioni**

1. Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.
2. E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni.
3. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
4. Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
5. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.
6. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:
  - a. resistere alla spinta del terreno circostante;
  - b. non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
  - c. consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

### **Art. 89 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Sono da considerarsi tolleranze e, pertanto non costituiscono "abuso edilizio", le variazioni, riferite alla singola unità immobiliare, di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, non eccedenti il 2% per singola misura lineare dei parametri contenuti nel provvedimento edilizio.
2. Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza massima di cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

4. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
5. Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.

#### **Art. 90 – Sicurezza nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Restano valide le prescrizioni previste al Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 - noto come Testo Unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro - coordinato con il Decreto Legislativo 3 agosto 2009 n. 106 e ss.mm.ii.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie, l'esecutore deve osservare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico.
3. Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.
4. E' vietato il deposito di materiali sciolti direttamente sul suolo pubblico; essi devono essere temporaneamente depositati, in attesa della loro utilizzazione, su piattaforme idonee, munite di sponde che ne impediscano la dispersione anche in caso di pioggia, e tali da garantire il sottostante scorrimento delle acque meteoriche.
5. Nel caso di cantieri che contengano, al loro interno o nelle immediate adiacenze, caditoie, bocche di lupo ed ogni altro elemento pertinente la pubblica fognatura, è fatto obbligo di adottare tutte le cautele atte a proteggere la fognatura stessa ed i relativi accessori dall'accidentale recepimento di materiali derivanti dall'attività di cantiere.
6. Al termine dei lavori deve essere verificata l'inesistenza di materiali di deposito all'interno dei pozzetti; la loro eventuale presenza deve essere eliminata a cura e spese dell'esecutore dei lavori prima della restituzione del deposito cauzionale.
7. L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione di sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

#### **Art. 91 – Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, il titolare del permesso di costruire o di SCIA, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono tenuti a dare immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.
2. Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.
3. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.
4. Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui alla ex Legge n. 1089/1939 – ora del D.L.vo n. 42/2004 - deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica ed i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.
5. In tali zone possono essere effettuati sopralluoghi da parte dell'Amministrazione Comunale e/o dalle autorità competenti senza preavviso.

#### **Art. 92 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica, provvisoriamente occupata per la realizzazione della costruzione, completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata.
2. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione comunale, a spese dell'interessato medesimo, anche avvalendosi del deposito cauzionale previsto dal presente Regolamento.



## **TITOLO XI – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio**

#### **Art. 93 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. I singoli edifici sono classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche. La loro identificazione e classificazione è demandata a studi successivi secondo le modalità indicate dalle NTA. I tipi di intervento sono disciplinati in rapporto alle parti costituenti gli edifici e alla loro qualità. L'identificazione degli edifici non costituisce implicita attestazione di legittimità di eventuali opere abusivamente realizzate.
2. Per caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici 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.
3. A tale criterio vanno improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad abitazioni che quelle per usi direzionali, produttivi e per i servizi comuni in generale.
4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati in relazione alla appartenenza degli edifici a uno dei seguenti gruppi:
  - a. Gruppo 1 - edifici di pregio storico-architettonico vincolati o da vincolare: monumenti ed edifici storici che costituiscono elementi fondativi ed identificativi della città e del suo territorio;
  - b. Gruppo 2 - edifici di pregio storico-architettonico, caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati, rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri distributivi interni;
  - c. Gruppo 3 - edifici di valore testimoniale aventi qualità proprie non rilevanti ma che presentano un valore storico-documentale, legato a fasi importanti della storia della città, e di immagine ambientale;
  - d. Gruppo 4 - edifici di valore testimoniale aventi qualità proprie non rilevanti ma che presentano un valore storico-documentale, legato a fasi importanti della storia della città, e di immagine ambientale ma che risultano alterati da superfetazioni e compromissioni;
  - e. Gruppo 5 - Edifici recenti e/o privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.
5. Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento, così come definiti nel presente RUEC e dalle NTA:
  - a. esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato;
  - b. interno dei corpi di fabbrica: comprende gli ambienti delimitati dalle fronti esterne degli edifici e dalla copertura;
  - c. aree di pertinenza.
6. I seguenti elementi e qualità delle parti, contribuiscono alla definizione degli elementi caratterizzanti e della qualità complessiva dell'edificio:
  - a. fronti sullo spazio pubblico e privato:
    - i. elementi decorativi (lesene, fregi, colonne, finte colonne, timpani, nicchie con statue, fasce marcapiano);
    - ii. dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni);
    - iii. scansione delle aperture;
    - iv. scaloni esterni;
    - v. logge;
    - vi. porticati;
    - vii. portici;

- viii. balconi;
- ix. comignoli;
- x. rivestimenti in pietra (bugnato, angolari, lastre di materiale lapideo);
- xi. manto di copertura;
- xii. infissi e serramenti;
- xiii. tinteggiatura esterna.
- b. interni:
  - i. androni;
  - ii. scaloni monumentali;
  - iii. volte a botte, a crociera, a vela, soffitti a cassettoni;
  - iv. voltine;
  - v. archi;
  - vi. pilastri di sostegno alle volte.
- c. aree di pertinenza:
  - i. giardini, parchi;
  - ii. cortili, chiostri;
  - iii. aree pavimentate.

#### **Art. 94 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Il presente RUEC introduce nelle successive disposizioni in materia energetica ed ambientale di cui al Titolo III requisiti prestazionali cogenti e requisiti incentivati:
  - a. i primi definiscono un livello minimo da conseguire obbligatoriamente in ciascun intervento e disciplinati dal presente RUEC;
  - b. i secondi non sono prescrittivi ma liberamente scelti, associati a punteggi correlati al grado di prestazione raggiunto e incentivati dalle misure presenti all'Allegato II.
2. Si individuano due principali categorie di requisiti per i quali è possibile prevedere incentivi:
  - a. sostenibilità energetico ambientale degli edifici: sono definiti nella parte III del presente RUEC;
  - b. qualità sicurezza edilizia: saranno definiti a partire dalle "Linee guida per la classificazione sismica degli edifici" in corso di redazione seguito dalla Legge di Bilancio dello Stato 2017, che prevede la detrazione per la messa in sicurezza antisismica degli immobili

#### **Art. 95 – Misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Ai sensi di quanto previsto dalla Raccomandazione 143/Euratom del 1990 della Commissione Europea, per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia inseriti in aree ad alto rischio radon, deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.).
2. E' necessario adottare tutti quegli interventi in modo che la concentrazione del radon risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).
3. La Commissione Europea, con la Raccomandazione 143/Euratom del 1990, ha fissato dei valori di riferimento della concentrazione di radon nelle abitazioni oltre i quali raccomanda interventi di bonifica per la sua riduzione:
  - a. 400 Bq/m<sup>3</sup> per edifici esistenti;
  - b. 200 Bq/m<sup>3</sup> per edifici da costruire (come parametro di progetto).
4. La protezione dal rischio da radon è normata anche dal D. Lgs. 626/94 e ss.mm.ii. che prevede di far riferimento al D. Lgs. 241/00, riguardante la tutela dei lavoratori dall'esposizione delle sorgenti naturali di radiazioni nei luoghi di lavoro. Le categorie di esercenti sottoposte al decreto legislativo 241/00 sono:
  - a. tutte le attività lavorative svolte nei luoghi sotterranei (ad esempio depositi, magazzini, supermercati, locali da ballo, pubs, palestre, ristoranti, etc...);

- b. tutte le attività lavorative svolte in luoghi collocati in zone in cui è alta la probabilità di riscontrare elevate concentrazioni di radon, indipendentemente dal tipo di attività svolta;
- c. attività lavorative svolte negli stabilimenti termali.

#### **Art. 96 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Le dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo devono rispettare i requisiti di qualità dell'edilizia residenziale e commerciale individuati dalla normativa nazionale e dai regolamenti locali di igiene specifici per ogni attività settoriale.
2. 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:
  - a. per ogni abitante va assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e non inferiore a 10 mq per ciascuno dei successivi;
  - b. le stanze per abitazione debbono avere superficie non inferiore a 9 mq: se destinate a stanze da letto non inferiore a 14 mq;
  - c. 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;
  - d. 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;
  - e. tutti i locali degli alloggi, ivi compresi quelli destinati al primo servizio igienico, a disimpegni, corridoi, e ripostigli, debbono fruire di aerazione e di illuminazione naturale diretta adeguata all'uso;
  - f. 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% (rapporto tra l'illuminamento così come misurato in un punto dell'ambiente interno e quello misurato all'esterno) e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità del 5 luglio 1975;
  - g. il pavimento del piano terra delle nuove abitazioni, va isolato dal suolo a mezzo di intercapedine areata, per isolarlo da possibili fonti di infiltrazioni di umidità ed evitare inquinamento indoor da radon;
  - h. 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;
  - i. le stanze da letto e quelle destinate a soggiorno continuativo di persone debbono essere dotate di finestre o balconi all'area aperta;
  - j. i vani scala per edifici pluripiani debbono, in linea preferenziale, essere dotati di aerazione e illuminazione diretta;
  - k. 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.
  - l. 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;
3. I locali al piano terreno di edifici residenziali e non, destinati ad uso botteghe, negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono avere:
  - a. altezza minima misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso della volta, valutata a 2/3 dall'imposta, pari a m 3.

4. Al fine di rispettare la normativa sovraordinata sulla sicurezza è fatto obbligo l'installazione, sui tetti degli edifici nuovi (o in caso di estese ristrutturazioni), di "punti di ancoraggio" o "linee vita", che costituiscono dei veri e propri impianti di sicurezza salvavita.

## **Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

### **Art. 97 – Strade**

1. Ai sensi del D.M. 05/11/2001 si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Coerentemente con il disposto del D.lgs. n. 285 del 30 aprile 1992, "Nuovo Codice della Strada" e sue ss. mm. e ii., al fine di conseguire:
  - a. il miglioramento delle condizioni di circolazione (movimento e sosta);
  - b. il miglioramento della sicurezza stradale (riduzione degli incidenti stradali);
  - c. la riduzione degli inquinamenti atmosferico ed acustico;
  - d. il risparmio energetico;
3. L'Amministrazione nell'ambito della redazione del Piano Urbano del Traffico (P.U.T.), prevede una valutazione complessiva delle reti stradali a cui le singole strade possono appartenere e definire per tali reti un preciso rapporto gerarchico basato sull'individuazione della funzione assolta dalla rete nel contesto territoriale e nell'ambito del sistema globale delle infrastrutture stradali a cui la rete stradale comunale è connessa.
4. Le strategie generali e le azioni da adottare su tutto il territorio urbanizzato e su tutte le componenti della circolazione stradale per una corretta organizzazione del traffico urbano, comprendenti interventi sul sistema di offerta di trasporto e interventi di orientamento e controllo della domanda di mobilità, sono definite e regolate dal Piano Urbano del Traffico di cui l'Amministrazione deve dotarsi ai sensi dell'Art. 36 del D.Lgs. n. 285/1992 e del D.M. n. 4296 del 26 settembre 1996 che recepisce la delibera della Regione Campania n. 41/3 del 25 luglio 1996.
5. Ai sensi delle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani Urbani del Traffico" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici in attuazione dell'Art. 36 del D.Lgs. n. 285/1992 e pubblicate sul Supplemento Ordinario n. 77 alla Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 1995 nonché al fine di conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 2, le strade comunali dovranno rispettare il Regolamento Viario Comunale.
6. Il Regolamento Viario determina le caratteristiche geometriche e di traffico (ai sensi del D.M. 05/11/2001) e la disciplina d'uso di ogni tipo di strada fissando specifici standard tecnici per ogni tipo di strada in merito a:
  - a. componenti di traffico ammesse e loro regolazione;
  - b. caratteristiche geometriche della sezione trasversale;
  - c. organizzazione delle intersezioni stradali anche con riferimento ai punti singolari in cui si intersecano le traiettorie veicolari e pedonali;
  - d. dimensioni delle fasce di sosta laterale;
  - e. disciplina delle altre occupazioni delle sedi stradali distinte in relazione al carattere permanente o temporaneo che esse presentano, nonché modalità di coordinamento degli interventi connessi ad occupazioni contemporanee di sedi stradali ricadenti nella medesima zona urbana o direttrice viaria.
7. Il Regolamento Viario per la sola parte riferita ai valori degli standard geometrici previsti è da considerarsi cogente per le strade di nuova realizzazione ed è da considerarsi come obiettivo da raggiungere per le strade esistenti laddove siano presenti vincoli strutturali immediatamente non eliminabili.
8. Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
9. Gli interventi nelle aree del centro storico, per quanto possibile, dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali della

tradizione locale. Eventuali elementi di innovazione non dovranno essere tali da alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo.

10. Le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini di una fruizione ottimale; gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole e le recinzioni devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari definiti tenendo conto di un'analisi storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali con particolare riguardo a quelli tradizionali.
11. Fatto salvo quanto specificamente previsto nel Regolamento Viario, o in assenza di questo, in generale:
  - a. per le pavimentazioni nelle aree del centro storico si utilizzeranno prevalentemente materiali quali pietre vulcaniche, cotto campano, arenarie del casertano;
  - b. è consentito in via subordinata l'uso di altri materiali come blocchetti di calcestruzzo precolorato o porfidi, travertini, basalti, pietra serena, ecc.;
  - c. i marciapiedi devono essere delimitati da cordolo in pietra salvo diverse disposizioni;
  - d. per gli impianti di illuminazione esterna dovrà essere curata l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione degli spazi in funzione delle attività previste nonché la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti;
  - e. gli interventi di realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, e l'installazione di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga dovranno rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione;
  - f. quando lo consenta la dimensione e la disciplina d'uso prevista dal Regolamento Viario le strade dovranno essere alberate. La scelta delle essenze arboree dovrà essere effettuata tra quelle tipiche locali e dovrà contribuire alla distinzione della diversa gerarchia stradale.
12. Dovrà essere assicurato in ogni circostanza e per ogni intervento un adeguato smaltimento delle acque di piattaforma evitando ogni ristagno d'acqua o infiltrazione.
13. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Nelle aree esterne al centro storico possono utilizzarsi corsetti di calcestruzzo.
14. E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni del PUC, in ogni caso la progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo del Responsabile dello Sportello Urbanistico, anche per quanto riguarda i materiali usati, al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione.
15. I proprietari delle strade private, ed eventualmente i condomini, devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque di piattaforma fino alla loro immissione nei collettori comunali.

#### **Art. 98 – Piste ciclabili**

1. Si configura come pista ciclabile la parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione dei velocipedi.
2. Nella progettazione e realizzazione delle piste ciclabili, in ambito urbano ed extraurbano, vanno rispettate le linee guida contenute nel Decreto Ministero LL.PP. 30 novembre 1999 n° 557 e ss.mm.ii. e successive norme e indicazioni.

#### **Art. 99 – Aree per parcheggio**

1. Fatto salvo quanto specificamente nella normativa sovraordinata, in generale si prevede che:
  - a. nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla Legge n. 122 del 1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio;
  - b. ai sensi della Legge n. 127 del 15.05.1997 (modifiche alla legge Tognoli 122/89) possono essere realizzati parcheggi ad uso esclusivo dei residenti pure nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al

- fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico (P.U.T.), tenendo conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici;
- c. le dotazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere previste anche nelle ristrutturazioni generali che prevedano l'aumento delle unità immobiliari, salvo documentati impedimenti tecnici;
  - d. si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi;
  - e. i posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra;
2. Non sono computabili al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
    - a. stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
    - b. stalli di parcheggio che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.
  3. I parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
  4. Le dimensioni minime e tipologie di parcheggio devono essere progettate in modo da permettere adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione o di orientamento
  5. Per le pavimentazioni dei parcheggi a raso dovranno essere utilizzate soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità all'acqua e il drenaggio delle acque meteoriche. Almeno il 50% dell'area parcheggio deve essere realizzata con tecnologia definita "drenante", al fine di eliminare l'effetto impermeabilizzazione. Per le parti impermeabilizzate le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo nelle aree esterne al centro storico ad esclusione degli ambiti ATS individuati nelle NTA.
  6. Ogni area adibita a parcheggio deve essere delimitata lungo il perimetro da una fascia di essenze arboree a prevalente portamento fastigiato o piramidale.
  7. Nella delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta vanno previste adeguate zone alberate e arbustive.
  8. Nelle aree adibite a parcheggio non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco in legno per il custode e ad eccezione dell'installazione di apparecchiature automatiche per il pagamento di eventuali tariffe di sosta.
  9. La progettazione di parcheggi nel sottosuolo va effettuata ai sensi delle vigenti norme e deve comunque essere prestata particolare attenzione agli aspetti connessi alla geologia e alla tutela dei corpi idrici. Il progetto dovrà pertanto essere accompagnato dall'individuazione dei suddetti corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali, ecc.) e dovrà prevedere eventualmente interventi di tutela per gli stessi.

#### **Art. 100 – Piazze, aree pedonalizzate, passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere. Può essere consentito il solo utilizzo di biciclette.
2. A tale scopo dovranno essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile.
3. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette. Particolare attenzione sarà posta per la mobilità di portatori di handicap e per la sicurezza di bambini ed anziani.
4. Potrà essere consentito il carico e lo scarico di merci per le attività ivi presenti solo in orari determinati.
5. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali.
6. Le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.

7. Si utilizzeranno prevalentemente materiali tradizionali quali le pietre vulcaniche (pietra lavica, pietrarsa). Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente.
8. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.
9. Nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga, l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.
10. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.
11. I marciapiedi ed i passaggi pedonali realizzati su area privata non recintata sono gravati di servitù di pubblico passaggio. La servitù è permanente e il pubblico passaggio deve essere consentito anche se l'area viene successivamente recintata.
12. I proprietari, sulle loro aree, hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro carico i marciapiedi che siano soggetti a pubblico passaggio.
13. Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a m 1,50.
14. Fatte salve specifiche disposizioni sovraordinate, i marciapiedi dovranno essere protetti dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti sul marciapiedi garantendo comunque una larghezza libera, in corrispondenza dell'installazione, di almeno m 1,20.

#### **Art. 101 – Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. Fatte salve specifiche disposizioni sovraordinate e contenute all'interno del Regolamento Comunale dei Passi Carrai, i passi carrabili e gli ingressi veicolari in genere, ove interrompano o attraversino i marciapiedi, devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi, delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi e posizionati in modo da garantire la sicurezza per ogni componente della mobilità.
2. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche deve essere in ogni caso soggetta ad esplicita autorizzazione da parte del dirigente competente in materia di viabilità e traffico che potrà concedere o negare l'autorizzazione valutando le condizioni di sicurezza stradale e indicando eventualmente gli interventi necessari a mantenere o ripristinare le condizioni di sicurezza per ogni componente della mobilità. Tali interventi dovranno essere realizzati a cura e a spese del soggetto richiedente l'autorizzazione all'apertura del passo carrabile.
3. I passi carrabili, quando non compresi nel titolo abilitante per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma SCIA previo esplicito assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui vi si accede di cui al precedente comma.

#### **Art. 102 – Chioschi su suolo pubblico**

1. I chioschi 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 consentire 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.
2. Le occupazioni di suolo pubblico, anche se di tipo temporaneo, devono essere autorizzate attraverso specifica richiesta e subordinate al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune di cui all'art. 96 del presente RUEC.
3. La realizzazione di chioschi commerciali su suolo pubblico è disciplinata dal SIAD comunale.

### **Art. 103 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Le servitù pubbliche di passaggio rientrano nel campo di applicazione dell'art. 825 c.c., dell'art. 1027 c.c. e del art. 1032 c.c., che disciplina i diritti demaniali su beni altrui, disponendo che i diritti reali appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni su beni altrui, siano sottoposti al regime previsto per i beni del demanio pubblico. Ciò purché i diritti in questione siano costituiti in favore di beni demaniali, o per il conseguimento di fini di interesse generale corrispondenti a quelli cui sono destinati i beni demaniali.
2. Sulla base di un diritto di uso pubblico una determinata collettività di persone può far uso di strade o spazi privati aperti al pubblico passaggio.
3. Le costruzioni posizionate sulla pubblica via devono prevedere, già in fase di progettazione, chiare indicazioni sulle servitù pubbliche di passaggio.
4. I marciapiedi ed i passaggi pedonali realizzati su area privata non recintata sono gravati di servitù di pubblico passaggio. La servitù è permanente e il pubblico passaggio deve essere consentito anche se l'area viene successivamente recintata.

### **Art. 104 – Recinzioni**

1. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via. In secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
2. Muri di cinta e recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 3,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate.
3. Su strada pubblica il muro di cinta dovrà avere un'altezza massima di m 1,00 dal livello del marciapiede e la sovrastante recinzione (fino a decorrere l'altezza di m 3,00 di cui al precedente comma) dovrà essere realizzata con elementi discontinui.
4. Non sono ammesse recinzioni costituite da: blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in calcestruzzo a vista, ringhiere metalliche non verniciate salvo specifiche motivazioni e contesti.
5. In ogni caso le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da garantire il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti. Comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.

### **Art. 105 – Numerazione civica**

1. L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. In mancanza degli indicatori forniti dal comune e/o di specifiche indicazioni, il proprietario dovrà installare indicatori di dimensione e caratteristiche definite dal regolamento comunale di toponomastica e numerazioni.
2. Eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso. Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad un'altezza variabile da m 2,00 a m 3,00, a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse.
3. Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile. In caso di demolizione di fabbricati, di cui non viene prevista la ricostruzione, o in caso di eliminazione di porte di accesso dall'esterno, il proprietario deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, e restituire i corrispondenti indicatori che verranno così soppressi.
4. È fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture. L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.



### **Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 106 – Aree verdi**

1. Tutte le aree libere ancora inedificate, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica; il Sindaco può disporre provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente. Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli finalizzati a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale, anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica, e all'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.).
2. Successivamente all'eventuale eliminazione degli elementi di degrado gli interventi devono in ogni caso prevedere:
  - a. il consolidamento del suolo e del sottosuolo facendo, quando possibile, ricorso a interventi di ingegneria naturalistica;
  - b. la regimentazione delle acque superficiali.
3. E' vietato modificare le quote dei terreni limitrofi ai canali di raccolta delle acque pluviali che dovranno essere mantenuti dall'ente proprietario in condizioni di perfetta efficienza.
4. Nei terreni e nei boschi sottoposti a vincolo idrogeologico, i movimenti di terra, nonché la soppressione di piante, arbusti e cespugli, finalizzati ad una diversa destinazione o uso dei medesimi, sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'Art. 7 del R.D. 30.12.1923, n. 3267 e ss.mm. ii.
5. Fermo restando le norme di carattere penale, coloro che, nei boschi vincolati ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e ss.mm.ii., taglino o danneggino piante o arrechino altri danni in violazione delle norme di polizia forestale vigenti saranno puniti con le sanzioni previste dalle leggi vigenti salvo l'obbligo, per il proprietario o possessore del bosco, di attuare tutti gli interventi finalizzati al ripristino dell'originario stato dei luoghi, anche mediante riceppatura delle piante abusivamente rimosse.
6. Per le aree verdi e giardini pubblici, la manutenzione può essere gestita con fondi privati, concedendo la possibilità di apposizione di fonti pubblicitarie.
7. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
8. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici o aree da destinare a spazi verdi.

#### **Art. 107 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità. I parchi e i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio sia da un punto di vista ecologico sia come testimonianza storica, e sono tutelati dal D. Lgs 42/2004.
2. Nei parchi e giardini monumentali, in particolare se vincolati dalla legge n° 1089/39 come modificata dal D. Lgs 42/2004, sono consentiti, sulla base di un'analitica lettura storica, iconografica documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione, e quindi di restauro.
3. L'intervento, oltre alle operazioni di conservazione e manutenzione, comprende:
  - a. ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito;
  - b. ricomposizione e datazione conseguenti alla documentazione storica ed analogica;
  - c. ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici;
  - d. datazione di tutte le sostituzioni.

4. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.
5. Le piantumazioni di pregio sia arboree sia arbustive o floreali, soprattutto quelle caratterizzanti il paesaggio, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetti di intervento di restauro fito-sociologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale sia a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro dell'albero, pari a otto volte il diametro del tronco in quel punto. In tali aree è vietato rendere il terreno impermeabile con pavimentazioni e altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o di materiale organico di spessore superiore ai 20 cm.
6. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed approvata con provvedimento autorizzativo comunale.

#### **Art. 108 – Orti urbani**

1. Sulle aree verdi non urbanizzate del territorio comunale è possibile prevedere la realizzazione di orti urbani opportunamente attrezzati ai sensi del regolamento comunale degli orti urbani.
2. A seguito di una procedura a evidenza pubblica, possono essere assegnati a cittadini interessati atti a svolgere attività produttive non ai fini di lucro e purché non svolgenti attività principale di coltivatore diretto.
3. Non potrà essere concesso più di un orto urbano per nucleo familiare, e le attività di coltivazione dovranno essere caratterizzate dall'assenza di un fine di lucro. La produzione ricavata non potrà dare adito ad attività commerciale, ma sarà rivolta unicamente al conseguimento di prodotti per uso familiare.
4. Gli assegnatari degli orti si impegneranno a svolgere le attività di coltivazione ricorrendo a tecniche di coltivazione naturale, biologica o biodinamica, comunque a basso impatto. È fatto, poi, espresso divieto di utilizzare diserbanti o altri prodotti che possano procurare inquinamento.

#### **Art. 109 – Parchi, percorsi in territorio rurale e sentieri**

1. I parchi, i percorsi e i sentieri 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.
2. L'inserimento di piccoli manufatti costruiti per servizi del parco, dei percorsi e dei sentieri, di natura provvisoria o permanente vanno previsti e realizzati con inserimento armonioso con l'ambiente, previa autorizzazione dei progetti, sentita la Commissione sul Paesaggio e previo parere favorevole della competente soprintendenza, se trattasi di beni sottoposti a vincolo paesaggistico.
3. In ogni caso non possono essere previste opere di impermeabilizzazione dei suoli, fatto salvo le aree strettamente connesse ai servizi di cui al precedente comma 2.

#### **Art. 110 – Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. L'inquinamento del suolo e del sottosuolo è un fenomeno di alterazione della composizione chimica naturale del suolo causato dall'attività umana. Le cause principali sono:
  - a. rifiuti non biodegradabili;
  - b. acque di scarico;
  - c. prodotti fitosanitari;
  - d. fertilizzanti;
  - e. idrocarburi;
  - f. diossine;

- g. metalli pesanti;
  - h. solventi organici.
2. La tutela del suolo e del sottosuolo deve essere perpetrata ai sensi della Parte III del Decreto legislativo, 03/04/2006 n° 152 e ss.mm.ii. "Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche" (Artt. 53-176).

## **Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche**

### **Art. 111 – Approvvigionamento idrico**

1. Le caratteristiche di qualità delle acque destinate al consumo umano sono definite dalla normativa nazionale vigente e dal locale servizio di igiene pubblica.
2. La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.
3. Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.
4. Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.
5. Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto disposto dal presente regolamento. A tale scopo, nella domanda di concessione edilizia deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue. Inoltre nella relazione tecnica devono essere riportate le seguenti indicazioni:
  - a. caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;
  - b. tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche,
  - c. dati relativi alla portata che si intende utilizzare;
  - d. le tubazioni devono essere costruite a perfetta regola d'arte al fine di evitare la penetrazione di inquinanti;
6. Salvo quanto di competenza del Servizio Regionale Difesa del Suolo, spetta al Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica o dell'ARPA, disporre mediante propria ordinanza la disattivazione e la chiusura dei pozzi in disuso che presentino situazioni di rischio igienico. Con la stessa ordinanza sono stabilite le modalità operative di intervento in base alla tipologia del pozzo e della connessione del pozzo con falde artesiane o freatiche. Le opere ed i lavori per la disattivazione e chiusura dei pozzi di cui al comma 1 sono eseguiti a cura e spese del proprietario.
7. Cisterne e serbatoi devono essere ubicati lontano da fonti d'inquinamento e realizzati in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, al fine di impedire possibili inquinamenti; devono essere dotati di chiusura ermetica e ben protetta e costituiti internamente di materiale impermeabile e idoneo per alimenti; devono inoltre essere oggetto di regolare manutenzione ed essere periodicamente svuotati, puliti e disinfettati.
8. Sono consentite cisterne per la raccolta di acqua piovana per finalità irrigue e per gli usi definiti al successivo art. 184.
9. I tubi della rete idrica interna devono essere posti di norma a non meno di m. 1,50 da fognoli, pozzetti o condotte fognarie.
10. Le fognature e le tubazioni di scarico delle acque di rifiuto devono essere poste, di norma, al di sotto di almeno 50 cm dalle condutture dell'acqua potabile (intesa come distanza fra generatrice superiore della condotta fognaria e generatrice inferiore della condotta idrica)

11. Qualora non sia possibile rispettare le condizioni di cui ai commi precedenti, le tubature fognarie devono essere costruite in modo da evitare qualunque perdita; i tubi della rete idrica devono essere impermeabili.
12. Nell'ambito del procedimento di concessione o autorizzazione edilizia, il progettista o il responsabile dei lavori, deve presentare disegni illustrativi con apposita relazione tecnica indicante le soluzioni adottate per prevenire perdite e contaminazioni.
13. Tutte le operazioni interessanti la rete idrica di distribuzione devono essere condotte in modo da evitare contaminazione dell'acqua.

#### **Art. 112 – Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura devono essere collegati alla fognatura Comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento devono essere realizzati in conformità alle disposizioni e previa autorizzazione dell'ente competente per territorio. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili sono di norma accettati in fognatura separata tal quali e in fognatura mista previa chiarificazione.
2. Gli scarichi provenienti da insediamenti industriali e/o dalle attività produttive in genere devono essere autorizzati dall'ente gestore previo il parere ai sensi della Decreto Legislativo 152/1999 e s.m.i. ed avere caratteristiche tali da essere compatibili con quelli depurabili dagli impianti della fognatura Comunale, in caso contrario devono essere trattati con rifiuti speciali.
3. Le attività produttive devono garantire la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti (Delibera n.25 del 18/12/12 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale).
4. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere trattati (compreso le zone agricole) in relazione alla qualità e quantità dei reflui liquidi ed alla natura del recapito finale, secondo le leggi e le normative vigenti.
5. Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di subirrigazione, di subirrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno.
6. Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli allegati relativi alle caratteristiche qualitative e quantitative dei reflui, alla soluzione tecnica individuata per il trattamento, al tracciato della fognatura interna e al recapito finale.

#### **Art. 113 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. La raccolta dei rifiuti è disciplinata da regolamento comunale, adottato ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., art. 198, comma 2.
2. Si intende per raccolta differenziata "la raccolta idonea a raggruppare i rifiuti urbani in frazioni merceologiche omogenee compresa la frazione organica umida, destinate al riutilizzo, al riciclo ed al recupero di materia. La frazione organica umida è raccolta separatamente o con contenitori a svuotamento riutilizzabili o con sacchetti biodegradabili certificati".
3. Sono Rifiuti Urbani:
  - a. i rifiuti domestici, anche ingombranti, provenienti da locali e luoghi adibiti ad uso di civile abitazione;
  - b. i rifiuti non pericolosi provenienti da locali e luoghi adibiti ad usi diversi da quelli di cui alla lettera a), assimilati ai rifiuti urbani per qualità e quantità, ai sensi dell'articolo 198, comma 2, lettera g);
  - c. i rifiuti provenienti dallo spazzamento delle strade;
  - d. i rifiuti di qualunque natura o provenienza, giacenti sulle strade ed aree pubbliche o sulle strade ed aree private comunque soggette ad uso pubblico o sulle spiagge marittime e lacuali e sulle rive dei corsi d'acqua;
  - e. i rifiuti vegetali provenienti da aree verdi, quali giardini, parchi e aree cimiteriali;
  - f. i rifiuti provenienti da esumazioni ed estumulazioni, nonché gli altri rifiuti provenienti da attività cimiteriale diversi da quelli di cui alle lettere b, e.
4. Si definiscono, invece, Rifiuti Urbani Assimilati i rifiuti di provenienza da attività produttive che il Comune provvede ad assimilare ai rifiuti urbani, per qualità e quantità.

5. La DGR 638/2009 all'art. 5 comma 4 ha previsto che la certificazione delle percentuali di raccolta differenziata dei Rifiuti Solidi Urbani (R.S.U.) avviene con il metodo standard di certificazione delle percentuali di raccolta differenziata dei rifiuti urbani della Regione Campania approvato con Decreto del Sottosegretario di Stato del 14/11/2008 n. 5723.
6. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
7. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

#### **Art. 114 – Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno energetico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate;
2. Ai sensi della legge 186 del 1968 e ss.mm.ii., i materiali, le apparecchiature e gli impianti elettrici devono essere realizzati a regola d'arte secondo le norme CEI - Comitato elettrotecnico Italiano.
3. L'allacciamento alla rete elettrica nazionale è disciplinato da appositi regolamenti emanati dall'ente gestore.
4. Nel caso di nuove costruzioni i cavi di rete elettrica e telefonica devono essere integrati in modo organico nella facciata e facilmente accessibili dall'ente gestore per le operazioni di manutenzione.
5. Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o poste al di sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
6. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia, o armonizzarsi con essa.

#### **Art. 115 – Distribuzione del gas**

1. L'allacciamento alla rete di distribuzione locale del gas è disciplinato da appositi regolamenti emanati dall'ente gestore.
2. Il contatore del gas deve trovare alloggio in una apposita nicchia accessibile e opportunamente occultata da una chiusura.

#### **Art. 116 – Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai sensi della normativa comunitaria, qualsiasi persona può aprire o gestire centri di ricarica accessibili a tutti (Considerato 23 della Direttiva UE 2014/94)
2. Ai sensi del "Piano Nazionale Infrastrutturale per la Ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica" l'utente del dispacciamento in prelievo sarà il gestore della colonnina nei confronti del sistema elettrico, per i punti di ricarica pubblici.
3. Ai sensi del Decreto legge 22 Giugno 2012, n. 83 agli Articolo 17 bis e seguenti, sono previste le seguenti disposizioni:
  - a. per edifici non residenziali con più di 500 metri quadrati, che non siano di amministrazioni pubbliche, in caso di nuovo intervento o di ristrutturazione, la concessione del titolo edilizio è subordinata alla installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio;

- b. il condominio può approvare, a maggioranza semplice degli intervenuti all'assemblea, le opere per l'installazione di infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli e, in caso di diniego, ogni condomino può installare a sue spese le infrastrutture di ricarica dei veicoli;
- c. gli impianti di ricarica sono considerati opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 117 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Il Decreto Legislativo 16 marzo 1999, n° 79 ha dato mandato all'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas di definire a quali condizioni la produzione combinata di energia elettrica e calore può chiamarsi cogenerazione e godere dei relativi benefici di legge.
2. Si definisce teleriscaldamento il sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. In un sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.
3. Ai sensi del Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 di attuazione della Direttiva Europea 2012/27/UE1 sull'efficienza energetica, infine, all'art. 10, comma 15 si definisce che “qualunque forma di sostegno pubblico a favore della cogenerazione è subordinata alla condizione che l'energia elettrica prodotta provenga da cogenerazione ad alto rendimento e che il calore di scarto sia effettivamente utilizzato per soddisfare una domanda economicamente giustificabile”.
4. Le modalità di integrazione e i requisiti cogenti di produzione combinata e di teleriscaldamento ad uso degli edifici è disciplinata nella Parte III del presente RUEC.

#### **Art. 118 – Telecomunicazioni**

1. Gli impianti di telecomunicazione devono rispettare le norme espresse al precedente art. 127, oltre che rispettare le prescrizioni della Legge quadro sull'inquinamento elettromagnetico Legge, 22/02/2001 n° 36.
2. L'installazione di nuove reti di telecomunicazione, antenne e ripetitori deve essere effettuata ai sensi del D.L. n. 198 del 04/09/2002 che introduce le norme per il posizionamento delle reti sugli edifici, in zone rurali e residenziali.
3. L'autorizzazione è rilasciata, oltre che dall'Amministrazione Comunale, dall' Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente.
4. Le reti di telefonia e trasmissioni dati devono essere riportate “sotto traccia” alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. I cavi della rete telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere disposti in modo ordinato ed organico, al fine di non ostacolare la leggibilità dell'impianto architettonico della facciata. I cavi visibili all'esterno dovranno essere dipinti dello stesso colore della facciata, o dell'elemento decorativo che li nasconde. In ogni caso dovrà essere salvaguardato il rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico artistico in genere.

### **Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

#### **Art. 119 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. La fruizione delle vie, piazze, parchi, giardini ed ogni altro luogo pubblico è libera, nel rispetto dei medesimi diritti che sono propri di tutti gli appartenenti alla comunità perché residenti, domiciliati, dimoranti od in transito per fini lavorativi o turistici. Per tale motivo i fruitori sono tenuti a salvaguardarne le caratteristiche di pubblico decoro e le qualità intrinseche senza arrecare danno.
2. Sul suolo e sull'area pubblica o di pubblico uso, è proibita ogni attività che lo deteriori o ne diminuisca il decoro, ovvero rechi disagio o pericolo alla collettività.
3. Ogni occupazione del suolo e dell'area pubblica, anche nelle aree di pubblico uso, deve essere autorizzata dal Comune, fatte salve le disposizioni contenute nel Codice della Strada e nell'apposito Regolamento per le

occupazioni degli spazi e delle aree pubbliche, e deve essere svolta nel rispetto delle prescrizioni di pubblico decoro.

4. I proprietari, i locatari e i concessionari di edifici sono tenuti a provvedere alla decorosa manutenzione e alla pulizia delle facciate, delle serrande, degli infissi e delle tende esterne. Gli stessi devono effettuare le manutenzioni di coperture, cornicioni, rivestimenti, ecc. al fine di garantire la sicurezza strutturale dell'immobile. Hanno inoltre l'obbligo di provvedere ai restauri dell'intonaco e al rifacimento della tinteggiatura dei rispettivi edifici ogni volta ne sia riconosciuta la necessità dall'Autorità comunale.
5. I proprietari o i locatari o i concessionari sono, inoltre, responsabili della conservazione e pulizia delle targhe dei numeri civici.
6. I proprietari devono mantenere gli edifici in buono stato di manutenzione in modo da evitare l'irregolare caduta dell'acqua piovana.
7. Le acque piovane che sciolano dai tetti devono essere convogliate, a mezzo di gronde debitamente installate, lungo i muri degli edifici sino al piano terra ed essere incanalate nella apposita fognatura. Gli eventuali guasti dovranno essere riparati dal proprietario.
8. I proprietari o i locatari o i concessionari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia e spurgo di fosse biologiche, latrine, pozzi neri, ecc.
9. Gli stessi soggetti di cui al comma precedente devono provvedere alla pulizia e manutenzione delle aree cortilive, limitatamente a quelle visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
10. I proprietari, gli affittuari, i frontisti e tutti coloro che hanno un diritto reale di godimento su coperture di canali e pubbliche fognature, anche se intercluse in cavedi posti nel centro storico, devono mantenerle sgombre da rifiuti o materiali di ogni genere, garantendo comunque l'accesso al Comune e/o a imprese designate dal Comune per ispezioni e manutenzioni dei manufatti idraulici in questione.
11. È vietato affiggere manifesti, volantini o altri scritti e immagini ai muri, alle recinzioni, agli alberi, ai cartelli stradali o ad altre strutture pubbliche, scrivere sui muri o imbrattarli (salve le attività artistiche autorizzate dall'Amministrazione), o comunque recare danno ai beni pubblici o esposti alla pubblica vista. Sono fatte salve le sanzioni stabilite dal regolamenti sulle pubblicità e affissioni per la pubblicità commerciale.
12. In caso di violazione delle precedenti norme l'Amministrazione Comunale procede attraverso sanzione amministrativa o in alternativa, nel caso ci fossero gli estremi, attraverso denuncia agli organi di polizia locale.

#### **Art. 120 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Nella Zone Omogenee A (così come definite dal d.m. n. 1444 del 1968) non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio.
2. E' facoltà della Commissione sul Paesaggio richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edificio di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di idonea e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto conseguenti ad una verifica in opera delle campionature stesse.
3. Tutti gli elementi lapidei e gli elementi architettonici di pregio esistenti così come gli elementi originali in ghisa e ferro, vanno conservati e reimpiegati, previa verifica dello stato di conservazione e conseguenti interventi di riparazione, trattamento e adeguamento alla normativa antisismica.
4. Tutti gli interventi devono assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte dell'ambiente urbano circostante la cui composizione, aspetto e manutenzione intervengono sul valore e sul carattere urbano complessivo e assumono pertanto un carattere collettivo.
5. Negli interventi di rifacimento degli intonaci di valore storico, tipologico o documentario, per la salvaguardia delle tecnologie tradizionali a calce, è fatto obbligo di ripristino di tali metodiche, inoltre in presenza di intonaci a grassello di calce e sabbia con coloriture a calce l'eventuale sostituzione o ripristino sarà subordinata alla dimostrazione delle condizioni di irrecuperabilità con opere di consolidamento e restauro, delle malte e delle tinteggiature per preminenti ragioni di degrado dei leganti, delle cromie e di adesione degli strati di intonaco al supporto.

6. E' prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista, ad eccezione dei casi in cui, a seguito di tale modifica, tali edifici abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
7. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
8. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere alla eliminazione delle balze e zoccolature che risultino aggiunte in tempi recenti e non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

#### **Art. 121 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esteriori agli edifici con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
2. Salvo quanto diversamente disposto per singola Zona Omogenea all'interno delle NTA allegate, i balconi devono essere ad un'altezza non minore di m 3,50 dal piano del marciapiede o, in assenza di questi, di almeno m 4,50 dal piano stradale. È vietato l'aggetto su suolo pubblico. La proiezione a terra del loro filo esterno dovrà essere arretrata di almeno m 0,50 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensola.
3. I parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta indipendentemente dalla destinazione dello spazio. In particolare devono sempre essere previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.
4. I parapetti e le ringhiere devono avere un'altezza non inferiore a m 0,90 e non superiore a m 1,20; devono presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti normative di sicurezza; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza superiore a m 0,10.
5. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza, purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti debitamente certificati.
6. Nella Zona Omogenea A le ringhiere, i corrimano, i cancelli di ogni tipo, visibili dall'esterno, devono essere realizzati secondo la tradizione locale.

#### **Art. 122 – Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei fronti edificati prospicienti strade, piazze o spazi pubblici, che, devono essere realizzati 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.
2. Nelle altre zone urbane il posizionamento dei manufatti edilizi rispetto ai confini degli spazi pubblici, derivanti o meno dalle N.T.A. del presente 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.
3. Ai fini della verifica degli allineamenti e della qualità architettonica dei manufatti oggetti 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 quant'altro necessario per la più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

4. L'Amministrazione comunale 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.

#### **Art. 123 – Piano del colore**

1. Il Piano del colore e della manutenzione della città è stato redatto in applicazione della Legge regionale n.26 del 18 ottobre 2002 - come modificata dall'articolo 49, commi 21 e 22 della Legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 - e del relativo Regolamento di attuazione approvato con decreto regionale n. 376 del 11 giugno 2003 e identifica le procedure di intervento riferite agli involucri dei fabbricati al fine di eliminare o quanto meno ridurre le cause del degrado degli edifici e di tutelare e valorizzare i caratteri decorativi e cromatici del paesaggio urbano della Zona Omogenea A, così come definita dal D.M. 1444/68.
2. Ferma restando la prevalenza dei piani territoriali paesistici vigenti sulla presente normativa, al di fuori delle zone indicate al comma precedente, il Piano del colore trova comunque applicazione per gli edifici che ricadono nelle aree soggette a vincolo ai sensi della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Decreto legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche e integrazioni.
3. Per gli immobili vincolati ai sensi della parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Decreto legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche e integrazioni, sono fatte salve le specifiche valutazioni della competente Soprintendenza.

#### **Art. 124 – Coperture degli edifici**

1. Nel caso di manutenzione di coperture a falde il ripristino del manto dovrà riproporre la tipologia compatibile con l'impiego di tegole in laterizio o, se documentata, di altri materiali. E' da escludersi l'uso di rivestimenti in materiale plastico deteriorabile. Sono consentite eventuali integrazioni di sistemi volti all'efficientamento energetico dell'immobile.
2. Dovrà conservarsi l'assetto planovolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita solo l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa estranee all'impianto originario ovvero potranno essere ammesse modifiche alle coperture volte unicamente al ripristino della conformazione originaria se adeguatamente documentata, salvo quanto previsto dalle NTA per ciascuna ZTO e quanto previsto dal successivo art. 148.
3. Nel caso di rifacimento del manto di copertura, al fine di garantire una omogeneità cromatica, dovrà prevedersi la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o embrici soprammessi, tegole maritate (coppi e embrici) o tegole marsigliesi o portoghesi esistenti con l'inserimento, in maniera alternata e casuale, dei nuovi elementi ad integrazione di quelli non più recuperabili.
4. Le coperture a volta o piana a lastrico solare o a terrazzo, sia esistente che da realizzare, dovranno essere rivestite con inerti di colore chiaro o con pavimentazioni in cotto, pietra, graniglie, di gres o maiolicate o con manti impermeabilizzanti bituminosi realizzati con guaine adatte agli usi esterni, salvo diverse disposizioni previste dalla normativa vigente.
5. L'inserimento di nuovi parapetti, nei casi consentiti dalla vigente disciplina del centro storico, con le prescrizioni e le limitazioni ivi indicate, non dovrà comportare l'eliminazione o l'interruzione di cornicioni, decorazioni e elementi architettonici, dovrà essere di norma riferito all'interezza di coperture poste al medesimo livello e dovrà altresì prevedere il posizionamento dei parapetti in corrispondenza dei cordoli esistenti, in posizione arretrata o a filo con le strutture portanti dell'edificio e comunque nel rispetto delle caratteristiche architettoniche complessive della facciata.
6. Nelle coperture piane al fine di migliorare l'isolamento termico e compatibilmente con l'assetto statico e funzionale del fabbricato, è possibile prevedere sistemazioni di verde pensile con specie arbustive e/o

tappezzanti. Le stratificazioni d'inverdimento e le essenze arbustive devono essere scelte tra quelle che risultino stabili in presenza del vento.

7. È consentito inserire finestre a tetto piane, sporgenti solo per quanto necessario ad impedire l'ingresso delle acque meteoriche, parallele al manto di copertura; la loro superficie dovrà essere non superiore ad un venticinquesimo della superficie della falda interessata, e comunque con il limite max di mq 2,50. Tale dimensionamento dovrà tenere conto delle preesistenze, se mantenute in essere. Sono esclusi da dette limitazioni gli edifici ad uso industriale e/o artigianale per i quali le lavorazioni necessitano di soluzioni tecnologiche in contrasto con il presente comma.
8. Non è consentito realizzare nuovi abbaini sui tetti degli edifici, salvo la conservazione e recupero degli esistenti nelle Zone Omogenee A per tutte le categorie di destinazione d'uso e nelle altre zone omogenee per gli edifici residenziali.
9. Non è consentito realizzare nuovi lucernari sui tetti degli edifici, salvo la conservazione e recupero degli esistenti nelle Zone Omogenee A per tutte le categorie di destinazione d'uso e nelle altre zone omogenee per gli edifici residenziali.

#### **Art. 125 – Illuminazione pubblica e privata**

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario, sono sottoposti al regime dell'autorizzazione da parte degli Uffici competenti; a tal fine il progetto deve essere redatto da una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico. Dal progetto deve risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti del presente RUEC e, entro 60 giorni dal termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare al Comune la dichiarazione di conformità dell'impianto alle norme sovraordinate in materia energetica, oppure, ove previsto, il certificato di collaudo in analogia con il disposto della L. 46/90, per gli impianti esistenti all'interno degli edifici; la procedura sopradescritta si applica anche agli impianti di illuminazione pubblica; la cura e gli oneri dei collaudi sono a carico dei committenti degli impianti.
2. L'illuminazione pubblica e privata deve essere conforme alle finalità del presente regolamento e alle norme UNI 10439 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso" e variante V2 alla Norma Cei 64-8 sezione 714 riguardante gli impianti di illuminazione situati all'esterno.
3. Gli impianti devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, con ottica full Cut-off secondo le definizioni CIE, a basso fattore di abbagliamento. Per quelli in fase di esecuzione, è prevista la sola obbligatorietà di sistemi non disperdenti luce verso l'alto, ove possibile nell'immediato fatto salvo il successivo adeguamento.
4. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli stradali, complessi industriali e commerciali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non avere un'intensità luminosa superiore a 50 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre.
5. Nell'illuminazione di impianti sportivi e grande aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti. I fari devono avere ottica asimmetrica.
6. E' concessa facoltà al Comune di concedere deroga, tramite apposita ordinanza, agli orari di spegnimento, o riduzione del flusso luminoso, in occasione di festività legalmente riconosciute, di feste indette o comunque autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 126 – Griglie ed intercapedini**

1. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra. Nelle aree esterne al centro storico possono utilizzarsi corsetti di calcestruzzo se non in contrasto con il pubblico decoro o gli aspetti tipologici del contesto.
2. Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di areazione, utili per fornire aria alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di lavoro a

condutture, canalizzazioni e reti di servizio. Esse tuttavia richiedono permesso di costruire e debbono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

#### **Art. 127 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione di edifici con più unità immobiliari, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.
2. Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) sui prospetti principale e sulle facciate degli edifici visibili da pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.
3. E' vietata l'installazione, sulla facciata degli stabili siti nei centri storici, di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettono il decoro architettonico degli stessi. Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.
4. Per attuare quanto previsto ai comma precedenti dovranno essere previsti cavedi multiservizi o comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli collegamenti alle singole unità immobiliari per la distribuzione del segnale radio televisivo e per la fornitura del servizio da parte degli enti di telecomunicazione.
5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione installate secondo le suddette prescrizioni si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto, per l'installazione delle stesse, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione preliminare. La loro installazione è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

#### **Art. 128 – Serramenti esterni degli edifici**

1. In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, i competenti uffici comunali possono imporre la realizzazione di serramenti con specifici materiali e coloriture.
2. La sostituzione di infissi è considerata manutenzione ordinaria e può essere realizzata ai sensi dell'Art. 6 del DPR380/01 e dal GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA pubblicato in G.U. il 7-4-2018 Serie generale - n. 81.
3. Gli edifici prospicienti strada pubblica non possono avere infissi, o parti di esso, apribili verso l'esterno.
4. I serramenti esterni devono rispettare le prescrizioni di carattere energetico contenute nella successiva Parte III.

#### **Art. 129 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. L'apposizione di insegne, vetrine di negozio e cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata a presentazione di SCIA, previa acquisizione dei pareri degli enti posti a tutela dei vincoli presenti nella zona di intervento; oltre alla documentazione di rito, deve essere allegato un elaborato progettuale che specifica dettagliatamente le misure e le dimensioni dell'opera richiesta, oltre alla precisa localizzazione sul manufatto o nel contesto di ubicazione.
2. Tali interventi non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio, il materiale consentito è il ferro, il legno con i suoi derivati e altri materiali non in contrasto con i materiali esistenti; è vietato l'utilizzo di materiali riflettenti, laminati metallici e l'alluminio anodizzato.
3. Si dovrà pertanto tendere all'armonizzazione degli interventi in funzione degli ambiti urbani, così come per fronti di singoli edifici.
4. In nessun caso le insegne dovranno interferire con altri segnali di pubblica utilità.

5. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci neon ed intermittenti o a variazioni di colore e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
6. Nessun tipo d'insegna può essere collocata a copertura di paramenti murari di particolare pregio storico, artistico, architettonico, salvo apposita autorizzazione da parte della Soprintendenza.
7. Nella Zona Omogenea A sono valide le seguenti prescrizioni:
  - a. Le insegne riferite ai singoli locali commerciali dovranno essere collocate all'interno dei vani architettonici in posizione arretrata di almeno 0,10 m rispetto al filo esterno. L'impiantistica dovrà essere opportunamente occultata da schermature. Sono salve le insegne, che opportunamente documentate, possono ritenersi di particolare valore artistico.
  - b. Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo d'insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.
  - c. Sono vietate le insegne addossate al muro e quelle affisse a bandiera, fatte salve le specifiche norme di settore. Sono invece consentite targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute, posizionate con distanziatori tra i vani commerciali, sulle parti intonacate e non lapidee, e a condizione che non interferiscano con decorazioni plastiche o pittoriche.

#### **Art. 130 – Cartelloni pubblicitari**

1. Le definizioni delle installazioni pubblicitarie e dei cartelloni pubblicitari sono le medesime indicate nell'art. 47 del regolamento di esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92).
2. Le installazioni pubblicitarie e i cartelloni pubblicitari sono regolamentate da apposito regolamento delle installazioni pubblicitarie sull'intero territorio comunale.
3. Fermo restando quanto riportato nell'art. 23 "pubblicità sulle strade e sui veicoli" del Nuovo Codice della Strada e ai criteri definiti in materia di antinquinamento luminoso, l'illuminazione delle insegne e dei cartelloni pubblicitari non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso ed ottica asimmetrica. Tutti i tipi di insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora estiva.

#### **Art. 131 – Canne fumarie e comignoli**

1. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
2. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non determini problemi di tiraggio.
3. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno ml.1,00 sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di ml. 10 e terminanti con idonei dispositivi (cappellotti, fumaioli, ...) atti a facilitare l'innalzamento del pennacchio e la dispersione dei fumi, vapori ed esalazioni in atmosfera, comunque in modo da non arrecare danno o molestia ai residenti o agli occupanti di ambienti di vita e di lavoro limitrofi o soprastanti.
4. Le canne fumarie di forni, camini o altro apparato utilizzati per attività diverse dalla destinazione d'uso residenziale, utilizzando combustibile solido dovranno essere munite di depuratore della fuliggine di tipo idoneo e proporzionale atto ad evitare l'immissione in atmosfera dei residui della combustione.
5. In ogni caso, potrà derogarsi a quanto prima previsto dal precedente comma 3 su munite di tecnologie atte ad eliminare fumi, vapori ed esalazioni atmosferiche.

#### **Art. 132 – Soppalco**

1. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.

2. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:
  - a. la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare  $\frac{1}{3}$  della superficie del vano in cui esso è ricavato;
  - b. l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.
3. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere  $\frac{1}{2}$  della superficie del locale.
4. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:
  - a. il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05;
  - b. le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
6. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.
7. Se il soppalco rispetta le caratteristiche di cui ai precedenti comma 2, 3 e 4 la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile di solaio.
8. Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito per una superficie pari a quella riportata ai precedenti comma 2 e 3. Al di fuori dei casi ammessi ai commi 2 e 3, (altezza libera soppalcatura inferiore a ml 2,10), la superficie del soppalco non va considerata nel computo della verifica del rapporto aeroilluminante e può essere chiuso, a condizione che l'altezza residua della parte dell'ambiente dove viene realizzato raggiunga i valori minimi prescritti per l'altezza minima prevista per locali ad uso deposito.

#### **Art. 133 – Cantine interrato**

1. Sono ammesse cantine interrato funzionali ad attività produttive e sono computate come volume tecnico.
2. La superficie totale lorda non può essere maggiore della superficie lorda del piano terra.

#### **Art. 134 – Sottotetti**

1. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.
2. È ammessa la realizzazione di sottotetti non abitabili in conformità con quanto previsto dalle NTA, in tutte le zone omogenee territoriali e nel rispetto dell'art. 8 comma 1 del D.M. 1444/68.

### **Capo VI – Elementi costruttivi**

#### **Art. 135 – Barriere architettoniche**

1. Sono liberamente eseguibili, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01, senza permesso edilizio e senza segnalazione di inizio attività, gli interventi in edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino realizzazioni di rampe, di ascensori esterni e che alterino la sagoma dell'edificio.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia oppure la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge n. 457 del 1978, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse

pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.

4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standard previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. Nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici, per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico. Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
6. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
7. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata mediante dichiarazione dal progettista nella sua qualità di professionista abilitato.
8. Ai sensi dell'Art. 24 comma 2 della Legge n. 104 del 5 febbraio 1992 e ss. mm. e ii. per gli edifici pubblici e privati vincolati e aperti al pubblico, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime può essere conseguita mediante opere provvisorie.
9. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto preposto al rilascio dell'autorizzazione edilizia, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

#### **Art. 136 – Serre bioclimatiche**

1. In conformità con le prescrizioni della Parte III del presente RUEC, le serre solari sono escluse dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, purché valgano le seguenti condizioni:
  - a. il volume non è superiore al 10% della volumetria assentita alla singola unità abitativa;
  - b. la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato, il pavimento e la copertura, deve essere delimitata da chiusure totalmente trasparenti;
  - c. la serra deve consentire un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio mediante il rispetto dei seguenti parametri: la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale confina (c.d. serra tampone); la generazione di un apporto termico gratuito derivante da un'adeguata esposizione alla radiazione solare (superfici trasparenti orientate in modo da garantire il massimo guadagno solare invernale, c.d. serra captante);
  - d. la serra non deve compromettere il rispetto del rapporto aero-illuminante degli ambienti interni confinanti e non può essere adibita alla permanenza di persone;
  - e. la superficie vetrata apribile della serra deve essere pari o superiore alla superficie finestrata che si affaccia sulla stessa, maggiorata di un ottavo della superficie del pavimento della serra medesima;
  - f. il surriscaldamento deve essere controllato mediante sistemi di schermatura delle superfici vetrate e con l'apertura degli elementi vetrati;
  - g. la presenza della serra non deve modificare le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'aerazione delle cucine o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti né consentire interferenza con altri ambienti interni. In tal caso devono essere previsti adeguati sistemi di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
  - h. non possono essere esposte verso nord.
  - i. all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento o raffrescamento.

2. Nel caso di edifici esistenti, le serre tampone sono escluse dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura fino ad una profondità in pianta di m 1,5.
3. Nell'ambito di ogni singolo intervento le serre devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche, materiali e finiture omogenee.
4. Negli edifici esistenti composti da una pluralità di unità immobiliari, al fine dell'applicazione del presente provvedimento, le serre devono avere caratteristiche estetiche uniformi. A tal fine possono essere realizzate anche in tempi differenti a condizione che sia approvato un progetto unitario.
5. Le disposizioni relative alle serre si applicano compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico.

#### **Art. 137 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. Fatte salve le prescrizioni contenute al Capo IV del presente TITOLO, per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici si applicano le prescrizioni contenute nella Parte III del presente RUEC.
2. Gli impianti di produzione di energia da fotovoltaico e gli impianti solari termici devono conseguire il miglior livello di integrazione architettonica e possono essere installati sulle coperture dei fabbricati (a falde o piane) o su strutture che non eccedono l'altezza dei cordoli o muretti perimetrali.
3. Nel caso di edifici in condominio i pannelli e i collettori di cui al precedente comma devono essere collocati su superfici di proprietà condominiali.
4. Gli impianti devono essere accessibili per consentirne la corretta manutenzione.
5. I pannelli e i collettori devono essere collocati in aree non ombreggiate e orientati verso il quadrante Sud. Sono ammessi orientamenti ad Est e ad Ovest solo se non esistono altre opzioni di orientamento dei collettori verso il quadrante Sud; non sono ammessi orientamenti verso il quadrante Nord;
6. Nel caso di installazioni su tetto a falda, non sono comunque ammesse installazioni di collettori solari con orientamenti e inclinazioni diversi dall'inclinazione e orientamento della falda.
7. Nel caso di installazioni su tetto a falda non sono, inoltre, ammessi bollitori o altri componenti ad eccezione dei pannelli solari.
8. Nel caso di copertura piana, i pannelli solari e i loro componenti possono essere installati su supporti idonei a raggiungere l'inclinazione ritenuta ottimale, purché l'impianto non risulti visibile, anche facendo ricorso a schermature rispetto a spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore.

#### **Art. 138 – Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Fatto salvo quanto previsto nella Parte III del presente RUEC sul recupero delle acque meteoriche, i canali di gronda e le pluviali devono essere previsti sia verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni o gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche previa autorizzazione, nei civici canali fognari.
2. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano del marciapiede e del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortile, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti; nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
3. I canali di gronda ed i discendenti dovranno generalmente e preferibilmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego delle lamiere zincate solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio.
4. Negli edifici delle zone del centro storico, i canali di gronda dovranno essere progettati in relazione con i cornicioni sommitali esistenti; per le facciate principali degli edifici di particolare pregio potranno essere allocate all'interno della stessa cornice lapidea o occultate da velelle dello stesso materiale, in forma semplice e dimensioni tali da non interferire con il disegno complessivo della facciata.
5. Nei casi di riparazione e sostituzione dei canali e pluviali dovrà essere salvaguardata la conservazione delle forme utilizzando materiali simili agli originali.
6. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata coerente con i medesimi.

7. In linea generale i discendenti dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento non sia possibile o risulti insufficiente per lo smaltimento delle acque piovane potrà essere ammessa la collocazione dei discendenti pluviali in posizione intermedia, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno delle facciate senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
8. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento della pubblica fognatura.

#### **Art. 139 – Strade e passaggi privati e cortili**

1. In generale le seguenti indicazioni sono valide per le aree di pertinenza agli edifici, strade e passaggi privati e cortili.
2. Le pavimentazioni degli spazi di pertinenza agli edifici privati andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.
3. Nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali tipici della zona (pietra lavica, il cotto campano, nonché piastrelle di calcestruzzo precolorate. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente.
4. Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti o in conglomerato cementizio. Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale.
5. Per le opere di arredo a servizio delle aree di cui al comma 1 costituiscono elemento necessario ed indispensabile di completamento di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.
6. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato.
7. Va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

#### **Art. 140 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

1. Si considera cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale. I cavedi possono ospitare le colonne montanti impiantistiche.
2. Si considera chiostrina, o pozzo luce uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00, aperte verso l'esterno nella parte superiore.



#### **Art. 141 – Tettoie**

1. È consentita la realizzazione di tettoie aperte solo su area privata e non potranno superare le dimensioni massime di aggetto pari a m 2.
2. Sui lastrici solari e terrazzi è consentita la realizzazione di tettoie per un massimo del 30% della superficie del lastrico stesso.
3. Non concorrono alla sommatoria dei volumi e superfici utili le tettoie aperte su 3 lati, con aggetto minore di m 2,00 e altezza massima di m 2,40.

#### **Art. 142 – Piscine**

1. La realizzazione di piscine fisse ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta, e comunque previo titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere degli enti sovraordinati aventi titolo.
2. E' consentito la realizzazione di piscine sia in porzioni di giardini privati che su terrazzi di copertura solo su edifici in cui è comprovato il rispetto delle NTC vigenti.
3. Per la realizzazione di piscine in giardini privati sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.
4. Fermo restando quanto previsto dai precedenti commi, potranno essere realizzate vasche per l'irrigazione dei fondi agricoli nel rispetto delle normative di tutela paesaggistica e di settore.

## **TITOLO XII – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **CAPO I – FUNZIONI DI VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Art. 143 – Funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il Comune esercita le seguenti funzioni di vigilanza e controllo in materia edilizia, di trasformazioni e usi del territorio:
  - a. emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
  - b. svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
  - c. garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini.
2. Restano di competenza del Dirigente dell'U.T.C. all'Edilizia Privata disposizioni tecnico organizzative relative al variazione della modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.
3. 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 artt. 27,28 e 29 del T.U. (DPR n. 380 /2001).
4. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
5. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
  - a. la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (permesso di costruire, permesso urbanistico, SCIA, 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;

- b. l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.
6. Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio, tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, del caso il progettista dell'opera.
7. 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 conseguenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del DPR 380/01 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 riguardano 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.
8. 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 del DPR 380/01.
9. 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 DPR 380/01, si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso DPR 380/01, o di equivalente norma regionale, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

#### **Art. 144 – Vigilanza sui lavori**

1. L'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari ed agenti di qualunque autorità preposta al controllo sanitario, antinfortunistico, edilizio o ambientale.
2. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento.
3. Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, a regolamenti, a prescrizioni del PUC ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo presentato, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

#### **Art. 145 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'Art. 16 della Legge n. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente dell'Ufficio Tecnico intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.
3. Il trasgressore o gli altri soggetti previsti dall'Art. 6 della Legge n. 689/1981, nel termine di 30 giorni dalla contestazione o notificazione qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, possono proporre ricorso al Sindaco.
4. Per le sanzioni del presente Regolamento il pagamento in misura ridotta deve essere effettuato secondo le modalità indicate nel verbale di contestazione. Non è consentito il pagamento nelle mani dell'agente accertatore.
5. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è aggiornata ogni due anni sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media nazionale) verificatasi nei due anni precedenti.

## **TITOLO XIII – NORME TRANSITORIE**

### **CAPO I – NORME GENERALI E TRASITORIE**

#### **Art. 146 – Aggiornamento del regolamento edilizio**

1. Il presente RUEC è automaticamente aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente RUEC anche in assenza di un espresso recepimento. In ogni caso tali aggiornamenti possono essere effettuati con provvedimento del responsabile cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie.
2. Ulteriori modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale.

#### **Art. 147 – Disposizioni transitorie**

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano:
  - a. ai permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
  - b. alle C.I.L.A./S.C.I.A. presentate dopo l'entrata in vigore dello stesso;
  - c. alle Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.
2. I titoli edilizi efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.

## PARTE TERZA

### DISPOSIZIONI IN MATERIA ENERGETICA ED AMBIENTALE

---

## **TITOLO XIV – OBIETTIVI E REQUISITI DI SOSTENIBILITA'**

### **CAPO I – OBIETTIVI**

#### **Art. 148 – Principi generali**

1. Il presente RUEC promuove gli interventi edilizi ed ambientali volti a:
  - a. ottimizzare le prestazioni energetiche ed ambientali dell'involucro edilizio e dell'ambiente costruito;
  - b. migliorare l'efficienza energetica del sistema edificio-impianti;
  - c. utilizzare fonti rinnovabili di energia;
  - d. contenere i consumi idrici;
  - e. utilizzare materiali bio-compatibili ed eco-compatibili.
2. Questi obiettivi sono perseguiti attraverso l'introduzione di prescrizioni e attraverso la definizione di livelli prestazionali minimi di qualità, sia per gli edifici di nuova costruzione, sia per gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione o manutenzione straordinaria.
3. Vengono distinti requisiti cogenti e requisiti incentivati: i primi definiscono un livello minimo di qualità energetica ed ambientale da conseguire obbligatoriamente in ciascun intervento; i secondi non sono prescrittivi ma liberamente scelti, associati a punteggi correlati al grado di prestazione raggiunto e incentivati con le misure specificate dei seguenti articoli.

### **CAPO II – ENERGIA, FONTI RINNOVABILI, ECOSOSTENIBILITA'**

#### **Art. 149 – Principi Generali**

1. Al fine di perseguire gli obiettivi generali di utilizzo razionale delle risorse energetiche e delle risorse idriche, riduzione dell'emissione di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, maggiore qualità dell'ambiente interno (termico, luminoso, acustico, qualità dell'aria), in linea con quanto previsto nei testi legislativi in tema di prestazione energetica nell'edilizia e di inquinamento ambientale, la Parte III del presente RUEC stabilisce misure per la promozione della sostenibilità ambientale in edilizia, attraverso la riduzione dell'uso delle risorse non rinnovabili, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e il contenimento dei carichi inquinanti in ambiente lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni, migliorando al contempo il comfort degli spazi interni e l'uso degli spazi esterni agli edifici.
2. Le disposizioni si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi di ampliamento volumetrico solo nel caso di diversa destinazione d'uso da quella residenziale o realizzati ai sensi del TITOLO IX, Parte I del presente RUEC. Le disposizioni si applicano a tutti gli edifici esistenti in caso di sostituzione edilizia, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ad eccezione della categoria E.8 ai sensi dell'Art. 3, DPR 412/93.

#### **Art. 150 – Normativa di riferimento**

1. Legge 10 del 9 gennaio 1991 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
2. DPR 412/1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4 della legge 9 Gennaio 1991, n. 10".
3. Direttiva 2002 /91/CE "EPBD (Energy Performance of Building Directive)".
4. Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".
5. decreto legislativo 29/12/06 n. 311 recante "Disposizioni correttive e integrative al decreto legislativo 19/8/05 n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

6. DPR 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".
7. Decreto Legge 63/2013 (Legge 90/2013) "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale".
8. Decreto requisiti minimi (decreto 26 giugno 2015) "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici".

### **CAPO III – REQUISITI ACUSTICI**

#### **Art. 151 – Principi generali**

1. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento devono garantire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro, e non arrecare danno alla salute come stabilito dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e ss.mm.ii.
2. Ai fini del raggiungimento del comfort acustico si applicano le norme di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica allegato al presente PUC, redatto sulla base di criteri generali desunti dalla normativa nazionale (L. 447/1995 e DPCM 14.11.1997 e ss.mm.ii.) e dalle Linee Guida della Regione Campania, e i criteri riferiti al contesto urbano della Città Metropolitana di Napoli.
3. La progettazione dei requisiti acustici passivi degli edifici devono rispettare lo standard UNI EN 12354, adeguato alle tipologie costruttive italiane dal Technical Report UNI TR 11175.
4. La normativa di riferimento in materia è elencata di seguito:
  - Legge 26-09-1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico"
  - DPCM 14-11-1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"
  - DPCM 5-12-1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"

### **CAPO IV - PROCEDURE**

#### **Art. 152 – Interventi assoggettabili alle disposizioni in materia energetica ed ambientale**

1. La presente Parte III del RUEC detta le disposizioni per la realizzazione dei seguenti interventi:
  - a. nuova costruzione;
  - b. ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti;
  - c. ristrutturazione edilizia;
  - d. manutenzione straordinaria dell'involucro;
  - e. nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti;
  - f. ristrutturazione di impianti termici;
  - g. Altre opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti degli edifici (infissi, finiture, ecc...) o necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, che non comportano la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;
  - h. sostituzione di generatore di calore di potenza termica utile maggiore o uguale a 35 kW;
  - i. ISTALLAZIONE di impianti di produzione da energia rinnovabile a servizio degli immobili ricadenti nel campo di applicazione dell'Art. 3, DPR 412/93.
2. Il D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, detto Decreto Rinnovabili, recepisce la Direttiva 2009/28/CE con l'obiettivo di ridefinire in maniera organica gli strumenti, i meccanismi, gli incentivi e il relativo quadro istituzionale/finanziario in materia di energie rinnovabili.

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento
4. Per gli edifici pubblici tali obblighi sono incrementati del 10%, mentre non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno.
5. Questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
6. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal precedente comma comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.
7. Le disposizioni non si applicano agli edifici protetti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004) e a quelli specificamente individuati come sottoposti a protezione negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere storico e artistico.

#### **Art. 153 – Documentazione di conformità alla normativa energetico-ambientale**

1. La documentazione relativa alla conformità delle pratiche edilizie alla normativa energetico-ambientale comprende:
  - a. la relazione tecnica di cui all'articolo 28 comma 1 della legge 9 Gennaio 1991 n. 10, come definita dall'Allegato E del d.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.;
  - b. la relazione energetico-ambientale relativa alle prescrizioni incentivate e richiesta dell'incentivo ai sensi del prossimo Titolo III.
2. Il proprietario o chi ne ha titolo deposita in comune in duplice copia la documentazione di cui al comma 1, sottoscritta dal progettista abilitato, unitamente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Nel caso di opere eseguibili come "Attività di Edilizia Libera" ai sensi dell'art. 6 comma 1 del DPR 380/2001, che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, la documentazione di cui al comma 1 va inoltrata attraverso comunicazione di inizio lavori di attività di edilizia libera sottoscritta dal proprietario o chi ne ha titolo.
3. In riferimento alle prescrizioni contenute nella normativa sovraordinata, in occasione di tutti i tipi di interventi edilizi è fatto obbligo presentare, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori per le opere realizzate, o al certificato di collaudo finale per le opere, la seguente documentazione:
  - a. perizia asseverata corredata da idonea documentazione fotografica relativa alle diverse fasi realizzative con indicazione dei punti di ripresa, attestante la corretta esecuzione delle opere in rispondenza della normativa energetico-ambientale;
  - b. Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DM 26/6/2015 - Linee guida nazionali alla certificazione energetica degli edifici, corredato di modulo di ricevuta di avvenuta presentazione compilato telematicamente sul portale del S.I.D. della Regione Campania, secondo le metodologie indicate sul portale stesso.

#### **Art. 154 – Esclusioni**

1. Sono esclusi dall'applicazione della normativa energetica:
  - a. gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - b. i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

- c. i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - d. gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.
2. Nei casi di esclusione dall'applicazione della normativa energetica dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, tale condizione dovrà essere dimostrata tramite visura camerale e relazione tecnica descrittiva del processo produttivo. Il rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a mantenere l'attività rientrando nella categoria edilizia E.8 ex DPR 412/93 per un periodo non inferiore a cinque anni.

## **TITOLO XV – REQUISITI COGENTI**

### **CAPO I – PRESCRIZIONI DI CARATTERE ENERGETICO**

#### **Art. 155 – Involucro edilizio**

1. Il maggiore spessore dei solai di copertura e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
2. Negli interventi di isolamento necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal d.lgs. n. 19 agosto 2005, n. 192, e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, anche a quanto previsto dalle normative nazionali. La deroga, secondo quanto indicato al punto precedente, può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
3. Per gli edifici in ristrutturazioni totali o parziali e per le manutenzioni straordinarie dell'involucro, la trasmittanza termica delle strutture opache e trasparenti, in funzione della zona climatica e dell'intervallo temporale, deve rispettare i limiti definiti nell'Allegato C del D.Lgs 311/2006 e ss.mm.ii.
4. La trasmittanza U si definisce come il flusso di calore che attraversa una superficie unitaria sottoposta a differenza di temperatura pari ad 1°C ed è legata alle caratteristiche del materiale che costituisce la struttura e alle condizioni di scambio termico liminare e si assume pari all'inverso della sommatoria delle resistenze termiche degli strati, e va calcolata secondo le disposizioni delle Norme UNI EN ISO 6946 e UNI TS 11300.
5. In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati definiti nell'Allegato C del D.Lgs 311/2006, deve essere ventilato od equivalente in conformità con il D.G.R.C. 659 del 18.04.07 – obiettivo 1.
6. Per tutte le categorie di edifici, ad eccezione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili (categoria E.8), nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, il progettista provvede:
  - a. a verificare l'assenza di condensazioni sulle superfici opache interne dell'involucro edilizio;
  - b. a verificare che le condensazioni interstiziali nelle strutture di separazione tra gli ambienti a temperatura controllata o climatizzati e l'esterno, compresi gli ambienti non riscaldati, siano limitate alla quantità rievaporabile.
7. La verifica della condensazione deve essere effettuata mediante la norma tecnica UNI EN ISO 13788:2003. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari, questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.



8. Per gli edifici di nuova costruzione, gli edifici esistenti di superficie utile superiore ai 1000 m<sup>2</sup> e nel caso di ristrutturazione integrale o di ampliamento volumetrico superiore al 20% dell'intero edificio esistente, è introdotto un limite anche relativamente al comportamento dell'involucro in regime estivo, attraverso l'introduzione della trasmittanza termica periodica YIE, (W/m<sup>2</sup> K) definita e determinata secondo la UNI EN 13786:
  - a. le pareti verticali poste a est, sud-est, sud, sud-ovest, ovest devono avere una massa superficiale  $M_s$  maggiore di 230 (kg/m<sup>2</sup>), oppure il valore della trasmittanza termica periodica YIE deve essere inferiore a 0.12 (W/m<sup>2</sup> K);
  - b. le chiusure opache orizzontali ed inclinate devono avere un valore della trasmittanza termica periodica YIE inferiore a 0.20 (W/m<sup>2</sup> K);
9. E' obbligatoria la presenza di sistemi schermanti esterni che possono essere omessi qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici con una relazione tecnica in cui sono evidenziati i risultati energetici e di impatto ambientale, e se superfici vetrate hanno un fattore solare minore o uguale a 0,5.

#### **Art. 156 – Impianti termici**

1. Per gli interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici è obbligatoria l'installazione di sistemi di produzione dell'energia termica ad alto rendimento.
2. Il valore del rendimento globale medio stagionale, nel caso in cui la potenza nominale del focolare del generatore non è superiore ai 1000 kW (Allegato C del decreto 192/2005), deve essere maggiore del valore: " $\eta_g = (75 + 3 \log P_n) [\%]$ " ove  $P_n$  è la potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore al servizio del singolo impianto termico.
3. Se la potenza nominale del focolare del generatore è superiore ai 1000 kW, il rendimento deve essere superiore all'84% ai sensi del DPR 59/2009.
4. In caso di installazione di un sistema di produzione di acqua calda sanitaria in un nuovo edificio o di una nuova installazione in edificio esistente, il sistema dovrà garantire un rendimento medio stagionale non inferiore a 0,6.
5. Per gli impianti sportivi si raccomanda, ove possibile, l'adozione di sistemi in grado di assicurare il comfort termico mediante l'utilizzo di tecnologie ad irraggiamento.
6. Per tutte le categorie di edificio, ad esclusione quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili (E.8), nel caso di nuova costruzione o in occasione di interventi ai sensi del Titolo IX della Parte I del presente RUEC, nonché in caso di nuova installazione di impianto termico in edificio esistente o di ristrutturazione dell'impianto termico, devono essere installati impianti solari termici integrati o parzialmente integrati nella struttura edilizia, dimensionati in modo tale da soddisfare almeno il 60 % del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio. Tale prescrizione non si applica nelle Zone Omogenee A (d.m. n. 1444 del 1968).
7. Per quanto riguarda i criteri per determinare del fabbisogno annuale di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria si applica la specifica tecnica UNI/TS 11300, tenendo conto dell'effettivo fattore di occupazione degli immobili al fine di evitare sovradimensionamenti.
8. Per quanto riguarda gli edifici destinati ad uso ufficio e ad uso commerciale, qualora non diversamente previsto dalla normativa tecnica UNI/TS 11300, il fabbisogno deve essere determinato sulla base delle effettive necessità identificate in sede di progettazione degli impianti;
9. Qualora, all'interno del medesimo edificio, non siano individuabili separatamente le utenze che svolgono attività distinte, il fabbisogno annuale di acqua calda sanitaria deve essere calcolato tenendo conto dei valori indicati dalla norma tecnica UNI/TS 11300-2 per l'attività che richiede il maggior fabbisogno di energia termica.
10. Il dimensionamento dell'impianto è effettuato con la norma UNI 8744-2:1985.
11. Il fabbisogno standard può essere ridotto della quota di calore utilmente impiegabile nella produzione di acqua calda sanitaria nei casi in cui:
  - a. sia utilizzata energia proveniente da geotermia ad alta entalpia;
  - b. sia utilizzato calore proveniente dalla rete di teleriscaldamento;
  - c. esista la possibilità di utilizzare cascami termici derivanti da processi anche esterni all'edificio.

12. In caso di impossibilità di soddisfare completamente il fabbisogno standard, l'impianto solare è realizzato in modo tale da soddisfare la quota massima possibile, tenendo comunque conto dei fattori di orientamento, inclinazione e ombreggiamento. In tal caso:
  - a. è ammesso l'utilizzo, in tutto o in parte, di un'altra fonte energetica rinnovabile, tenendo conto delle peculiarità del sito e della necessità di minimizzare gli impatti paesaggistici e ambientali;
  - b. nel caso in cui non siano disponibili fonti rinnovabili devono essere utilizzate le migliori tecnologie per la generazione del calore.
13. Non sussiste l'obbligo di soddisfare il fabbisogno standard di acqua calda sanitaria mediante l'installazione di sistemi solari termici o facendo ricorso ad altra fonte rinnovabile nei seguenti casi:
  - a. installazione di impianto termico in edificio esistente o di ristrutturazione di impianto termico qualora l'installazione comporti l'impossibilità tecnica di collegarsi o integrarsi con la rete idrico-sanitaria già in opera (es. condominio dotato di rete idrico-sanitaria per acqua calda sanitaria, presso le singole utenze, prodotta mediante scaldabagni individuali o boiler elettrici);
  - b. edifici in cui non sia prevista l'installazione di impianto idrico-sanitario;
  - c. strutture temporanee;
  - d. edifici in cui il fabbisogno standard di acqua calda sanitaria risulti inferiore a 65 litri/giorno;
  - e. Edifici ricadenti all'interno della Zona Omogena A (d.m. n. 1444 del 1968), oppure ricadenti all'interno di aree sottoposte a provvedimenti di tutela paesaggistica che escludono esplicitamente l'utilizzo di fonti i energia rinnovabile.

#### **Art. 157 – Generatori di Calore**

1. Il sistema di generazione di calore deve essere correttamente dimensionato in funzione del fabbisogno energetico dell'edificio ed in relazione alle caratteristiche peculiari del sistema di generazione e distribuzione del calore.
2. Il sovradimensionamento dei generatore di calore utilizzato esclusivamente per il riscaldamento ambiente rispetto al carico termico di progetto calcolato secondo la UNI EN 12831 non deve essere superiore al 10% .
3. Nel caso di installazione di generatori di calore con potenza nominale complessiva uguale o superiore a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica, di cui all' articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, come definita dall'allegato E del d.lgs. 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si quantificano le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo dei costi – benefici dell'intervento, si individuano gli interventi per la riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica e sulla base della quale si motivano le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.
4. Nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 35 kW è fatto obbligo la presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'articolo 7 del decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37.
5. L'eventuale aumento di potenza di un generatore di calore deve essere motivato con la verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento nella relazione tecnica, di cui all' articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), come definita dall'allegato E del d.lgs. 192/2005, recante altresì la valutazione delle prestazioni energetiche integrate dell'edificio e l'indicazione del rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica.
6. Negli interventi che prevedono la sostituzione di un generatore di calore esistente, possono essere accettate deroghe ai livelli di rendimento indicati all'art. precedente nei casi in cui la necessità di scaricare i fumi di combustione in canne fumarie collettive ramificate (UNI 10640) o collettive (UNI 10641) non permetta, per ragioni di sicurezza, l'installazione di generatori di calore in grado di garantire le prestazioni energetiche previste.
7. I sistemi in cui la generazione di calore è ottenuta mediante la combustione di combustibili gassosi o liquidi prodotti attraverso processi di pirolisi e/o di gassificazione di combustibili di cui all'Allegato X alla Parte Quinta

- del d.lgs. 152/2006, come modificato dal d.lgs. 128/2010, devono rispettare i medesimi requisiti energetici ed emissivi previsti, rispettivamente, per combustibili gassosi o liquidi.
8. Non sono soggetti alle prescrizioni sopra indicate i generatori di calore aventi una potenza termica nominale  $P_n < 35$  kW, alimentati con combustibili gassosi e liquidi ed esclusivamente destinati alla produzione di acqua calda sanitaria.
  9. Per i generatori di calore alimentati a legna da ardere o a biomassa solida (combustibili individuati alle lettere f) e h) del paragrafo 1, sezione 2, parte I dell'Allegato X alla Parte Quinta del d.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", come modificato dal d.lgs. 128/2010) devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  10. Gli impianti con  $P_n > 35$  kW, ad esclusione di quelli alimentati con pellets, devono essere dotati di un sistema di accumulo termico avente un volume pari ad almeno  $12 \text{ dm}^3/\text{kW}$ , ma comunque non inferiore a  $500 \text{ dm}^3$ . Eventuali difficoltà a rispettare tale condizione devono essere adeguatamente giustificate dal punto di vista tecnico.
  11. Per potenze oltre i 20 MWt si rimanda a quanto previsto nel punto 1.1 del paragrafo 1 della Parte III dell'Allegato I alla parte quinta del d.lgs. 152/2006, come modificato dal d.lgs. 128/2010.
  12. Le stufe e i camini, dotati o meno di sistemi di distribuzione del calore generato, e gli impianti con potenzialità inferiore a 35 kWt devono essere provvisti di marcatura CE.
  13. Nel caso d'installazione di pompe di calore, queste ultime devono garantire le prestazioni migliori rispetto alle altre forme di generazione di energia termica documentata attraverso relazione tecnica, di cui all' articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), come definita dall'allegato E del d.lgs. 192/2005, recante altresì la valutazione delle prestazioni energetiche integrate dell'edificio e l'indicazione del rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica.
  14. I sistemi di cogenerazione, la cui produzione di calore sia finalizzata esclusivamente per il riscaldamento/condizionamento di ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria, devono essere dimensionati in base alla domanda di calore ed essere possibilmente abbinati con impianti frigoriferi ad assorbimento per il condizionamento estivo.
  15. I condotti per lo scarico dei prodotti della combustione, derivanti da qualsiasi tipologia di generatore di calore, devono essere realizzati in modo tale da superare qualsiasi ostacolo o struttura distante meno di dieci metri. Eventuali deroghe possono essere concesse con provvedimento del responsabile della struttura comunale competente.
  16. Nel caso di sostituzione di generatore di calore esistente collegato a canna fumaria collettiva ramificata (UNI 10640) o originariamente dotato di scarico a parete è consentita la deroga di quanto previsto al punto precedente qualora sussistano le condizioni espresse dall'articolo 5, comma 9 del DPR 412/1993 e il generatore di calore installato presenti un rendimento utile conforme alle prescrizioni.

#### **Art. 158 – Contabilizzazione del calore**

1. Nel caso di impianto di riscaldamento centralizzato è obbligatoria la termoregolazione e la contabilizzazione per le singole unità abitative o per le zone dell'edificio con diverso fattore di occupazione, secondo le prescrizioni riportate nel presente RUEC.
2. Le apparecchiature installate per la termoregolazione e la contabilizzazione devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore.
3. Per le modalità di contabilizzazione e di ripartizione dei costi fra gli utenti si fa riferimento alle seguenti norme tecniche:
  - a. UNI 10200:2005 (ripartizione delle spese di riscaldamento)
  - b. UNI EN 1434-1:2007 (contatori di calore)
  - c. UNI EN 834:1997 (ripartitori)
  - d. UNI 9019:1987 (totalizzatori di gradi-giorno)

4. Per edifici che fanno parte di patrimoni immobiliari consistenti, ad esclusione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili (E.8), di quelli adibiti a luoghi di culti (E.4(2), ospedali, cliniche o case di cura (E.3), è auspicabile l'implementazione di sistemi di telegestione dei singoli impianti termici.

#### **Art. 159 – Illuminazione ed impianti elettrici**

1. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
3. Nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici nel rispetto della normativa regionale sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 12/2002.
4. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applica la Norma UNI in vigore.

### **CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

#### **Art. 160 – Ventilazione ed illuminazione naturale**

1. Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.
2. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato un elemento sufficiente per l'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria, devono essere predisposte finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario.
3. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
4. Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici in modo da garantire un adeguato isolamento termico.
5. Le parti finestate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.
6. I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianti di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.
7. Il Comune, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, può consentire che fruiscono di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
  - a. i locali destinati ad uffici;
  - b. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d. i locali non destinati alla permanenza di persone.

8. L'illuminazione di un ambiente di lavoro in interni deve soddisfare alcuni requisiti allo scopo di offrire ai lavoratori presenti una visione soddisfacente, sicura e invariabile nel tempo
9. Per quanto non specificato si intende acquisita la normativa contenuta nel D.M. 5 luglio 1975 e s.m.l, nella Norma EN 12464-1: 2011, nel D. Lgs. 626/94 e nel D. Lgs 494/96.

#### **Art. 161 – Fonti rinnovabili**

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione e di edifici esistenti, oggetto di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di impianti di produzione da fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, in grado di soddisfare almeno il 50% dei consumi previsti.
2. Ai sensi del Decreto Legislativo 28 del 03/03/2011, i contenuti della Direttiva 2009/28/CE sono considerate rinnovabili le seguenti le fonti di energia:
  - a. energia solare
  - b. solare termico e termodinamico
  - c. solare fotovoltaico
  - d. energia eolica
  - e. energia idroelettrica
  - f. energia geotermica
  - g. energia da biomasse (o agroenergie)
  - h. biocarburanti, gassificazione, biogas
  - i. oli vegetali
  - j. olio di alghe
  - k. cippato
  - l. energia delle correnti marine
  - m. energia a gradiente salino (osmotica)
  - n. energia mareomotrice (o delle maree)
  - o. energia del moto ondoso
  - p. energia talassotermica (OTEC)
  - q. energia o cogenerazione da acqua di falda
  - r. energia aerotermica
  - s. gas di scarica
  - t. gas residuati dai processi di depurazione.
3. Sono definite attività di produzione energetica da fonti rinnovabili tutte le aziende produttrici di energia da fonti di cui al precedente comma.

#### **Art. 162 – Riduzione del consumo di acqua**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia integrale, ad esclusione degli edifici adibiti attività industriali ed artigianali e assimilabili, si deve prevedere l'utilizzo di sistemi individuali di contabilizzazione del consumo di acqua potabile per ogni singola unità immobiliare, in modo da garantire che i costi vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare.
2. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, è fatto obbligo di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:
  - a. per le destinazioni d'uso non residenziali: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;
  - b. per tutte le destinazioni d'uso: sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua; sono vietati gli sciacquoni a rubinetto;
  - c. per tutte le destinazioni d'uso: sistemi, installati in rubinetti e docce che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15-20 l/min a 7/10 l/min.

### **Art. 163 – Recupero acque**

1. La finanziaria 2008 – legge 244/2007, articolo 1, comma 288 – ha disposto che dal 2009 il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alle caratteristiche dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.
2. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche.
3. L'acqua piovana raccolta può essere riutilizzata per i seguenti scopi:
  - a. manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
  - b. alimentazione integrativa delle reti antincendio;
  - c. autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
  - d. usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.
4. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, devono prevedere la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei.
5. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione.
6. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:
  - a. la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
  - b. sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.
7. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.
8. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati, al servizio degli edifici principali.
10. Sono consentite cisterne per la raccolta di acqua piovana per finalità irrigue così come definito dal precedente art. 124.

## **CAPO III – DOCUMENTAZIONE, ATTESTATI E CERTIFICAZIONI**

### **Art. 164 – Attestato di Prestazione Energetica**

1. L'Attestato prestazione energetica (APE) è un documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio ai sensi del D.M. 26/06/2015. E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A a G le prestazioni energetiche degli edifici.
2. La Certificazione Energetica è richiesta nei seguenti casi:
  - a. edifici di nuova costruzione al termine dei lavori;
  - b. ristrutturazione o manutenzione straordinaria quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro (pareti e tetti) dell'intero edificio;

- c. sostituzione completa degli impianti termici;
  - d. edifici pubblici ed aperti al pubblico;
  - e. per tutti i contratti nuovi o rinnovati per gestione degli impianti termici o di climatizzazione di edifici pubblici.
3. L'attestato va aggiornato in caso di lavori di riqualificazione o ristrutturazione che modificano la prestazione energetica dell'immobile (sostituzione degli infissi, della caldaia, posa di isolante, etc..).
4. Al termine dei lavori, prima di richiedere il certificato di agibilità, il titolare consegna all'Ufficio Competente l'APE redatto da un certificatore energetico indipendente ed estraneo alle altre fasi di progettazione e realizzazione dell'edificio.
5. Ai sensi delle linee guida per la certificazione energetica DM 26-06-2015, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP<sub>gI,nren</sub> che comprende:
  - a. la climatizzazione invernale (EP<sub>h,nren</sub>)
  - b. la climatizzazione estiva (EP<sub>c,nren</sub>)
  - c. la produzione di acqua calda sanitaria (EP<sub>w,nren</sub>)
  - d. la ventilazione (EP<sub>v,nren</sub>)
  - e. illuminazione artificiale (EPI<sub>nren</sub>), per gli immobili non residenziali
  - f. il trasporto di persone o cose (EP<sub>t,nren</sub>), per gli immobili non residenziali
6. L'unità di misura per prestazioni relative ad edifici residenziali è il kWh/m<sup>2</sup> anno. Il simbolo utilizzato e definito dalla legge è EP<sub>gI</sub> (Indice di prestazione energetica globale).
7. Il metodo di calcolo si basa sulle norme UNI TS 11300 e viene applicato a tutti gli edifici.
8. La classe energetica è una lettera che va da A a G e indica sinteticamente e secondo alcuni parametri dipendenti dalla località in cui si trova l'edificio e dalla sua forma (rapporto S/V) la qualità energetica ed il consumo dell'edificio.
9. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia la classe energetica non può essere minore della Classe C.

#### **Art. 165 – Protocollo ITACA**

1. Il Protocollo ITACA è uno strumento di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici.
2. La Regione Campania con la L.R. n. 19/2009, come modificata dalla L.R. n. 1/2011, si è dotata dello strumento tecnico di valutazione Protocollo Itaca Campania sintetico.
3. Il Protocollo Itaca Campania sintetico è strutturato in 15 criteri selezionati afferenti a 5 macro-aree di valutazione:
  - a. Qualità del sito;
  - b. Consumo di risorse;
  - c. Carichi ambientali;
  - d. Qualità ambientale indoor;
  - e. Qualità del servizio.
4. Ai sensi della L.R. 19/2009 così come modificata dalla L.R. 1/2011 è necessario redigere il Protocollo Itaca Campania sintetico, da allegare alla richiesta di titolo abilitativo, per le seguenti tipologie di intervento:
  - a. La riqualificazione e adeguamento delle strutture esistenti, mediante opere interne, su edifici destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e servizi con superficie non superiore a 500 mq.;
  - b. La riqualificazione del patrimonio edilizio privato;
  - c. Gli interventi edilizi in zona agricola;
  - d. La realizzazione di immobili di edilizia residenziale sociale e la riqualificazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica;
  - e. Interventi su immobili dismessi.
  - f. Mutamento di destinazione d'uso di edifici non residenziali.

#### **Art. 166 – Ulteriore documentazione di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici**

1. Il D.Lgs. n. 115/2008 prevede l'obbligo di diagnosi energetiche per gli edifici pubblici o ad uso pubblico, in caso di interventi di ristrutturazione degli impianti termici o di ristrutturazioni edilizie che riguardino almeno il 15% della superficie esterna dell'involucro edilizio che racchiude il volume lordo riscaldato.
2. Il Decreto Requisiti Minimi (D.M. 26 giugno 2015), attuativo della Legge n. 90/2013 prevede l'obbligo di diagnosi energetica negli edifici residenziali nei seguenti casi:
  - a. nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore di 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato deve essere redatta una diagnosi energetica dell'edificio che metta a confronto diverse soluzioni progettuali;
  - b. impianto centralizzato dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa;
  - c. impianto centralizzato dotato di pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa;
  - d. le possibili integrazioni dei suddetti impianti con impianti solari termici;
  - e. impianto centralizzato di cogenerazione;
  - f. stazione di teleriscaldamento collegata a una rete efficiente come definita al decreto legislativo n. 102 del 2014;
  - g. per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti conforme al livello B della norma EN15232.
3. La diagnosi energetica sullo studio del comportamento termico dell'edificio con le finalità di miglioramento energetico o valutazione del fabbisogno per la contabilizzazione del calore, è redatta da un tecnico abilitato, seguendo le metodologie ed i criteri minimi riportati nella norma UNI CEI EN 16247, parti da 1 a 4.

### **TITOLO XVI – REQUISITI INCENTIVANTI**

#### **CAPO I – REQUISITI PRESTAZIONALI A CARATTERE VOLONTARIO**

#### **Art. 167 – Generalità**

1. Al fine di raggiungere gli obiettivi specificati all'interno del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile del Comune e di minimizzare i consumi energetici e gli annessi impatti ambientali e di migliorare le condizioni di comfort, sono stati individuati requisiti prestazionali volontari con la finalità di incentivare prassi edilizie verso la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica.
2. Il riconoscimento di un livello di prestazione, globalmente inteso per il sistema edificio/impianti, prevede il riconoscimento di un punteggio a cui è legata l'entità dell'incentivo a cui si può accedere.
3. I requisiti prestazionali e i punteggi acquisibili sono differenziati per interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica di edifici esistenti.
4. L'ottimizzazione delle prestazioni del sistema edificio/impianti comporta il riconoscimento di misure di incentivazione come regolamentato ai successivi articoli.
5. Per tutte le categorie di edifici può essere riconosciuto un punteggio in funzione del livello di prestazione raggiunta, come riportato al successivo articolo. Il riconoscimento dell'incentivo è legato alla Classe di Prestazione Energetica raggiunta dall'edificio, determinata in maniera conforme al Decreto Ministeriale 26/06/2009 e s.m.i.

#### **Art. 168 – Riconoscimento delle misure incentivanti**

1. Le tipologie di incentivo introdotte all'Allegato II si intendono complementari e cumulabili con quelle nazionali.



2. Il proprietario, locatario o costruttore potrà scegliere in base al punteggio acquisito il tipo di incentivo a cui accedere.
3. In funzione del punteggio ottenuto, non possono essere riconosciute più di tre forme di incentivo.
4. Per il settore residenziale, qualora l'edificio sia progettato e realizzato in conformità ai requisiti Nearly Zero Energy Building, il beneficiario può usufruire contemporaneamente di cinque tra le agevolazioni proposte che ritiene più idonee.
5. Per il settore produttivo, qualora l'azienda sia riferita al precedente comma 3 dell'art. 182, il beneficiario può usufruire contemporaneamente di cinque tra le agevolazioni proposte che ritiene più idonee.
6. Chi intende usufruire delle agevolazioni, unitamente alla domanda di permesso a costruire, presenta formale richiesta di accesso alle forme di incentivazione e una apposita relazione tecnica descrittiva della metodologia di analisi utilizzata per la determinazione delle prestazioni del sistema edificio/impianti.
7. Nella relazione tecnica allegata al progetto si evidenziano i principali parametri tecnici descrittivi delle tecnologie utilizzate e l'efficacia degli interventi proposti in termini di risparmio di energia primaria e di emissioni equivalenti evitate rispetto agli standard minimi di prestazione ottenibili in ottemperanza alle norme riportate al Titolo II.
8. L'incentivo è riconosciuto a valle della presentazione di chiusura lavori e collaudo finale delle opere, nonché al rilascio dell'agibilità e regolare avvio attività ove previsto.
9. Le modalità di determinazione e di calcolo degli incentivi è riportato al seguente articolo.

#### **Art. 169 – Modalità di accesso agli incentivi energetici**

1. Il calcolo del punteggio per le modalità di accesso agli incentivi energetici, per tutte le categorie di edificio, è differenziato per tipologia di intervento:
  - a. nuove costruzioni o ampliamenti con un volume maggiore del 20% del volume;
  - b. riqualificazione energetica di edifici esistenti.
2. Si intendono per riqualificazione energetica i seguenti interventi:
  - a. ristrutturazioni integrali degli elementi d'involucro e demolizioni e ricostruzioni in manutenzione straordinaria di edifici esistenti con superficie utile minore di 1000 m<sup>2</sup>;
  - b. nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
  - c. sostituzione di generatori di calore;
  - d. ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro per tutti i casi diversi dai due sopra descritti.
  - e. Installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile ad uso strettamente collegato con le attività dell'edificio per il quale si richiedono gli incentivi.
3. Con riferimento ai successivi commi 6 e 7, rispettivamente per edifici nuovi e per edifici sottoposti a riqualificazione energetica, il punteggio acquisito dipende sia dalle prestazioni raggiunte con riferimento alla prestazione energetica globale.
4. Con riferimento ai successivi commi 8 e 9, la classe di prestazione estiva viene determinata con il metodo dell'indice di prestazione energetica del fabbricato (☹= peggior prestazione – ☺=miglior prestazione) prendendo a riferimento la migliore prestazione tra quella estiva e quella invernale.
5. I due punteggi verranno sommati per determinare il punteggio finale spendibile.
6. Per gli edifici di nuova costruzione o ampliamenti volumetrici minori del 20% del volume dell'edificio il punteggio è calcolato sulla base della prestazione energetica globale dell'edifici (EP<sub>g</sub>):
  - a. Classe di prestazione: Edificio ad energia quasi zero = Punteggio 150;
  - b. Classe di prestazione: A1,2,3,4 = Punteggio 100;
  - c. Classe di prestazione: A = Punteggio 80
  - d. Classe di prestazione: B = Punteggio 50
  - e. Classe di prestazione: C = Punteggio 30
7. Per la riqualificazione energetica di un edificio esistente il punteggio è calcolato sulla base della prestazione energetica globale dell'edifici (EP<sub>g</sub>):

- a. Classe di prestazione: Edificio ad energia quasi zero = Punteggio 200;
  - b. Classe di prestazione: A1,2,3,4 = Punteggio 150;
  - c. Classe di prestazione: A = Punteggio 100
  - d. Classe di prestazione: B = Punteggio 80
  - e. Classe di prestazione: C = Punteggio 50
8. Per gli edifici di nuova costruzione o ampliamenti volumetrici minori del 20% del volume dell'edificio il punteggio sulla base della classe di prestazione estiva è determinato come segue:
- a. Qualità prestazionale:  = Punteggio 50
  - b. Qualità prestazionale:  = Punteggio 30
  - c. Qualità prestazionale:  = Punteggio 10
9. Per la riqualificazione energetica di un edificio esistente il punteggio sulla base della classe di prestazione estiva è determinato come segue:
- a. Qualità prestazionale:  = Punteggio 70
  - b. Qualità prestazionale:  = Punteggio 50
  - c. Qualità prestazionale:  = Punteggio 10

#### **Art. 170 – Modalità di verifica**

1. La verifica delle prestazioni energetiche dichiarata nella relazione tecnica allegata al progetto e asseverata in fase di chiusura lavori e/o collaudo finale verrà eseguita a campione da un organismo terzo incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## **TITOLO XVII – REQUISITI DI QUALITA' URBANA**

### **CAPO I – INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 171 - Interventi pertinenziali e pertinenze urbanistiche**

- Per pertinenze urbanistiche degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte, si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.
- In relazione al pregio paesaggistico del territorio comunale ed al regime giuridico introdotto dal DPR 380/2001 (art. 3, comma 1, lettera e.6), le pertinenze urbanistiche:
  - non devono costituire un elemento essenziale ed autonomo rispetto all'edificio principale, rispetto al quale devono essere in posizione d'assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità;
  - non devono possedere un autonomo valore di mercato rispetto all'edificio principale;
  - devono occupare un volume da qualificarsi minimo rispetto a quello dell'edificio principale e, comunque, non superiore a quello consentito per le varie categorie d'intervento;
  - non devono avere caratteristiche tali che, a mezzo di modeste modifiche, possano entrare in un diverso rapporto rispetto all'edificio principale, consentendo, difatti, una loro autonoma utilizzabilità ed un loro autonomo valore di mercato;
  - nel caso che comportino alterazioni dello stato esteriore dei luoghi, devono risultare compatibili con i vigenti vincoli paesaggistici ed ambientali.

- Salvo verifica di compatibilità con i vincoli paesaggistici ed ambientali, e previo ottenimento delle eventuali e relative autorizzazioni, costituiscono pertinenze a servizio dell'immobile principale, che non comportano alcun incremento di volumetria urbanistica, le seguenti opere:
  - a) i parcheggi pertinenziali realizzati a norma dell'art. 18 della L. 765/1967, della L. 122/1989, dell'art.6 della L.R.19/2001 (realizzati nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici);
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) i volumi tecnici che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici e sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti della normativa; ad esempio quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
  - d) la piscina posta a servizio dell'immobile principale, purché di dimensioni congrue rispetto alla consistenza dell'immobile a cui è posta a servizio, e di forma organica con gradazioni di colore sfumato di tonalità verdastre o terrose, per meglio armonizzarsi con il contesto circostante; la piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie;
  - e) le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, gli arredi esterni per i giardini, per i balconi e/o per i terrazzi.
- Vengono di seguito elencati gli arredi esterni considerati pertinenze, a condizione che non presentino elementi in alluminio od in plastica:
  - gazebo: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da intelaiatura verticale snella astiforme in ferro battuto o legno, con copertura in tela o cannuce, completamente aperta su tutti i lati, avente superficie in proiezione orizzontale non superiore a 8,0 mq. ed altezza non superiore a ml. 2,80;
  - pergolato: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, composta di elementi verticali snelli e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o ferro battuto, atti a consentire il sostegno del verde rampicante o di teli ombreggianti permeabili; gli elementi orizzontali devono garantire un adeguato rapporto di foratura ed essere impostati ad un'altezza non superiore a ml. 3,00; la superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 35% rispetto alla superficie scoperta alla quale è posta a servizio;
  - tenda ombreggiante: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati;
  - tenda frangisole: elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento ed essere conformi ai materiali prescritti dalle presenti norme; la struttura, in ferro battuto o in legno, deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;
  - pensilina: struttura composta di elementi verticali snelli in legno o in ferro battuto, con copertura in tela, vetro, metallo, cannuce e tegole tradizionali (coppi, embrici preferibilmente di recupero), con l'esclusiva funzione di protezione:
    - ✓ per l'ingresso agli edifici;
    - ✓ per le rampe di scale aperte, quando queste siano a servizio dell'ingresso agli edifici; l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili;
  - tettoia: struttura composta di elementi verticali snelli in legno o in ferro battuto, con copertura in tela, vetro, metallo, cannuce e tegole tradizionali (coppi, embrici preferibilmente di recupero), con l'esclusiva funzione di protezione per preesistenti terrazze e/o cortine di pertinenza agli edifici già impermeabilizzate; le tettoie possono pertanto ombreggiare esclusivamente le zone di terrazze perimetrali agli edifici, partendo dai muri esterni di questi ultimi; l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili; esse devono coprire al

massimo i 2/3 della superficie delle terrazze su cui sono poste ed, in assoluto, possono occupare in pianta una superficie massima di 12,00 mq.; nel caso di terrazze che occupino una superficie inferiore a mq. 6,00 è consentita la copertura dell'intera superficie; nella definizione di pertinenze non ricadono inoltre le tettoie costruite non in aderenza agli edifici, poiché costituiscono elementi autonomi che comportano una trasformazione del territorio;

- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00; eventuali elementi accessori di pertinenza (contenitori per legna, modeste tettoie di protezione) potranno avere superficie complessiva non superiore a mq. 6,00; le parti esterne non dovranno essere rifinite con intonaci a malta di cemento o plastici e con rivestimenti di materiali non compatibili con l'aspetto dei luoghi.

#### **Art. 172 - Interventi pertinenziali di tipo A**

- Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti costituiscono mera manutenzione straordinaria e sono qualificate ai fini delle presenti norme quali **interventi pertinenziali di Tipo A**, nei seguenti casi:
  - non comportano la realizzazione di nuove volumetrie di qualunque natura e tipo, ivi incluse quelle interrato o seminterrate;
  - non comportano la realizzazione di volumi tecnici per la localizzazione di impianti - che non possono essere allocati nell'edificio - superiori al 5% del volume principale;
  - pur comportando la realizzazione di nuove volumetrie, comunque contenute entro il 20% del volume esistente dell'edificio/unità di cui costituiscono pertinenza:
    - non ricadono in zone 1B del PUT;
    - non ricadono in ambiti per i quali le NTA prescrivono la redazione di PUA, a cui rimandare la definizione degli interventi pertinenziali ammissibili;
  - sono volti alla realizzazione di garage pertinenziali, contenuti comunque entro il 20% del volume esistente dell'edificio/unità di cui costituiscono pertinenza; ed inoltre quando sono contemporaneamente verificate le sotto specificate condizioni:
    - non vengono alterati i preesistenti caratteri tipologici e morfologici tradizionali o di valore architettonico e/o testimoniale;
    - fatta eccezione che per i garage pertinenziali, quando le superficie impermeabilizzate (preesistenti ed indotte dalla trasformazione) non superano il 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza o, per percentuali maggiori, quando l'intervento comporta la riduzione di almeno il 30% della preesistente superficie impermeabilizzata.La realizzazione in zona 1B del PUT dei garage pertinenziali di cui al presente comma è ammissibile solo a condizione che venga redatto progetto esecutivo convenzionato con il Comune al fine di vincolare la destinazione degli stessi locali ad esclusivo servizio e pertinenza di unità immobiliari di residenti, di valutare i possibili impatti significativi sull'ambiente e di definire le eventuali, connesse opere di pubblica utilità e/o le necessarie, misure di mitigazione e/o di riqualificazione ambientale e/o di risanamento idrogeologico da porre in essere a cura e spese dei privati proponenti.
- In tutti gli altri casi, diversi da quelli contemplati al precedente punto, in relazione alla zonizzazione del PUT e del PUC e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e/o dei contesti edificati, gli interventi pertinenziali vanno considerati quali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, realizzabili quando espressamente ammessi dalle norme di PUC e/o di PUA.
- Gli interventi relativi alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, devono:
  - essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
  - non prevedere impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in

caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:

- ✓ impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 50%;
- ✓ impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 40%;
- ✓ impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 35%;
- ✓ impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%;

- L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

#### **Art. 173 - Adeguamento prospetti**

- L'intervento di "adeguamento prospetti" comporta l'eliminazione degli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera ecc. incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

#### **Art. 174 - Frazionamento**

- Sono interventi di frazionamento quelli che determinano la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari. Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazioni edilizie, come previsto dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. 175 - Demolizione**

- Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

#### **Art. 176 - Recupero dei ruderi**

- È consentita la ricostruzione in sito, da parte degli aventi titolo alla data di adozione del presente PUC, di edifici in tutto o in parte diruti e di ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza a tutto il 1955, nonché la consistenza e l'autonomia funzionale. Gli interventi di ricostruzione di cui al presente comma possono essere autorizzati nei limiti del dimensionamento stabiliti dal presente piano. I manufatti di cui al presente comma devono essere adibiti alle destinazioni previste dal PUC per la relativa zona omogenea o a edilizia residenziale con obbligo, in tale ultimo caso, di stipula di apposita convenzione con il Comune volta a stabilire che l'eventuale vendita o locazione deve essere effettuata ai soli aventi diritto e con prezzi e/o canoni concordati e calmierati.

#### **Art. 177 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione**

- Per i nuovi interventi di edificazione di qualunque tipo, non è consentito lasciare incomplete le costruzioni per assenza di intonaci o per ferri di attesa in copertura o altre forme di definizione morfologica precaria. Le superfici esterne debbono essere compiutamente organizzate, pavimentate o sistemate a verde, con una netta individuazione del limite di pertinenza ai fini della gestione e manutenzione delle aree di competenza privata.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come nel caso di nuove costruzioni, dovranno tener conto della logica costruttiva antica, conservando lo stretto rapporto tra l'edilizia e l'ambiente circostante, nel rispetto della morfologia. I materiali dovranno essere usati in senso naturale e dovranno rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
- E' vietato l'utilizzo di materiali o manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale. In particolare sono da escludersi:
  - gli intonaci plastici, a malta di cemento, graffiati o meno ed in materiale vetroso o granigliato e le pitture sintetiche;

- i rivestimenti a cartina in piastrelle, listelli e tessere di ceramica o altro materiale, eccezion fatta per gli elementi decorativi in ceramica vietrese, ;
  - i mattoni sabbati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
  - gli infissi in alluminio anodizzato, in plastica o in leghe metalliche a vista;
  - qualsiasi elemento architettonico esterno in materiale plastico;
  - le chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo, mentre è consentito l'uso di pietre locali per il recupero degli elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
  - le coperture in eternit, lamiere ondulate, plastica e simili;
  - manti di copertura in tegole marsigliesi.
- Nella scelta progettuale si può fare riferimento a studi sull'arte muraria della costa amalfitana, che indicano i materiali più usati nell'edilizia tradizionale e la loro provenienza. In particolare si consiglia l'uso di:
    - pietra locale calcarea, per pavimentazioni, elementi architettonici e per muri di contenimento;
    - lava vesuviana per i selciati delle strade, delle stradine e per i rivestimenti delle rampe;
    - pietra di travertino per archi e portali;
    - piperno per lastroni di balconi, colonne ed architravi di portoni;
    - pietre di tufo;
    - intonaco di stucco bianco ed intonaco tradizionale, a base di calce, lapillo e pomice, nei colori tipici dell'edilizia tradizionale del luogo;
    - tegole napoletane, tubi di argilla per canalizzazioni e laterizi;
    - mattonelle grezze e decorate;
    - battuti di lapillo per coperture e pavimentazioni esterne.
  - I PUA preciseranno ulteriormente, in rapporto ai caratteri di ciascuna zona ed alle sue esigenze di riqualificazione integrata, urbana ed ambientale, le presenti norme in ordine ai materiali, finiture, arredi urbani, illuminazione pubblica, segnaletica, insegne etc.
  - Negli interventi sui muri di sostegno di terrazzamenti, strade, edifici e loro pertinenze, è fatto obbligo di eseguire le murature in pietra a faccia vista o, in caso di necessità, di rivestire le strutture in conglomerato cementizio con paramenti in pietra calcarea di idoneo spessore senza stilatura dei giunti.

#### **Art. 178 - Decoro generale degli edifici e degli spazi esterni**

- Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.
- Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.
- Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
- Nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione ed adeguamento funzionale delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con i materiali prescritti dai precedenti titoli, con una cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
- Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico delle acque piovane, di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, le quali dovranno essere poste sotto traccia, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico e adeguatamente rivestite nello stesso materiale di finitura della facciata, eccetto il caso in cui ci si servisse dei caratteristici tubi in cotto, rame e/o lattoneria.

- E' consigliata la posa sottotraccia dei cavi telefonici ed elettrici e delle condutture idriche, che non devono essere posti sulle pareti esterne se non opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti e della valenza storica dell'edificio oggetto di intervento.
- Negli interventi previsti dal piano è prevista la rimozione degli abusi, delle superfetazioni, degli elementi incongrui con l'edificio oggetto di intervento in osservanza delle norme vigenti, sono disposti anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano.
- Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

#### **Art. 179 - Presentazione dei progetti**

- Per tutti gli interventi per i quali è necessario conseguire un titolo abilitante il richiedente deve presentare un progetto, redatto da tecnico abilitato, rispondente alle seguenti prescrizioni.
- Per le nuove costruzioni:
  - l'intero foglio catastale aggiornato, ovvero stralcio autentico purché includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, rilasciato dall'U.T.E. con la esatta indicazione del lotto mediante colorazione trasparente firmata dal progettista;
  - stralcio del PUC e - ove esistente - del PUA;
  - planimetria d'insieme in scala 1/500 con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali alberature esistenti con le relative essenze, corredata da almeno quattro fotografie di formato non inferiore a cm 13x18;
  - piante dei vari piani in scala non inferiore a 1/100 con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche, delle linee delle sezioni;
  - almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui almeno una sul corpo scale) in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato;
  - tutti i prospetti a semplice contorno in scala non inferiore a 1/100, comprensivi dei prospetti degli edifici adiacenti se si tratta di fabbricato costruito in aderenza, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici;
  - particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20 con l'indicazione di tutti i materiali, i trattamenti e i colori;
  - documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a 15 x 18 cm, estesa per almeno 50 metri dal confine del lotto d'intervento su ciascuna strada o percorso pedonale coinvolto dall'intervento, per entrambi i loro lati;
  - relazione tecnica illustrativa.
- Per le manutenzioni straordinarie ed i restauri, risanamenti conservativi, ristrutturazioni, nonché per gli adeguamenti igienico-funzionali:
  - documentazione come al punto precedente lettere a, b, g, h, i;
  - piante, prospetti e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/100;
  - piante, prospetti e sezioni di progetto in scala non inferiore a 1/100 con l'evidenziazione delle demolizioni e delle ricostruzioni;
  - documentazione attestante le destinazioni d'uso in atto o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali o, in mancanza, mediante altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.
- Per le demolizioni e ricostruzioni:
  - tutte le documentazioni previste ai precedenti punti;
  - le piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1/100 dell'immobile da demolire, con l'indicazione delle quote, misure etc. ed il calcolo documentato di superfici utili e volume.

## CAPO II –STANDARD URBANISTICI

### Art. 180 - Standard urbanistici

- Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
- Le dotazioni territoriali o standard, possono e devono riferirsi, oltreché ai servizi e alle infrastrutture per l'urbanizzazione in senso stretto, anche alle dotazioni ecologiche, a quelle ambientali e a quelle paesaggistiche, affiancando alle categorie tradizionali dei servizi, indicate dal DM n.1444/68, e delle opere di urbanizzazione, nuove categorie di dotazioni integrative. Tra queste rientrano:
  - a) aree boscate per compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>
  - b) bacini di laminazione/espansione per le acque
  - c) opere di sistemazione idrogeologica e per la messa in sicurezza degli insediamenti
  - d) aree umide per la fitodepurazione
  - e) corridoi ecologici
  - f) fasce di forestazione urbana
  - g) opere di miglioramento del paesaggio e della qualità estetica dei luoghi (barriere verdi, quinte arboree, rilevati con copertura vegetale), con la predilezione di essenze autoctone per le piantumazioni da effettuare nelle aree a verde in contesti ambientali di rilievo e/o tutelati;
  - h) superfici a servizi ricavate all'interno di edifici senza superfici fondiarie dedicate
  - i) dotazioni per l'edilizia sociale (alloggi destinati alla locazione nei comuni ad alta densità abitativa)

Le aree a servizi negli insediamenti produttivi si estendono alle seguenti tipologie quali:

- a) uffici postali
  - b) sportelli bancari
  - c) presidi sanitari
  - d) centri di formazione professionale e aule di stage
  - e) invasi artificiali o vasche di raccolta antincendio
  - f) sistemi depurativi a basso impatto
  - g) centri di raccolta differenziata
  - h) piazzole ecologiche
  - i) verde sportivo, ricreativo e di protezione
  - j) parcheggi ad uso differenziato
  - k) piattaforme, autoporti, logistica di prossimità
  - l) uffici consortili
  - m) attrezzature per attività culturali
  - n) mense
  - o) impianti per il tempo libero
  - p) asili nido e scuole
  - q) palestre
- Le aree riservate al verde pubblico urbano e gli immobili di origine rurale, riservati alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, con esclusione degli immobili ad uso scolastico e sportivo, ceduti al comune nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, possono essere concessi in gestione, per quanto concerne la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni e su cui insistono i suddetti beni o aree, mediante procedura di evidenza pubblica, in forma ristretta.  
Ai fini della partecipazione alle procedure di evidenza pubblica, i cittadini residenti possono costituire un consorzio che raggiunga almeno il 51% per cento della proprietà della lottizzazione. I comuni possono prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree e degli immobili da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.
- I comuni, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e delle risorse disponibili, promuovono l'incremento degli spazi verdi urbani, di «cinture verdi» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani, adottando misure per la formazione del personale e l'elaborazione di capitolati finalizzati alla migliore utilizzazione e manutenzione



delle aree, e adottano misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, l'assorbimento delle polveri sottili e a ridurre l'effetto «isola di calore estiva», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane, con particolare riferimento:

- a) alle nuove edificazioni, tramite la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;
  - b) agli edifici esistenti, tramite l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;
  - c) alle coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;
  - d) al rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;
  - e) alla previsione e alla realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;
  - f) alla previsione di capitolati per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali;
  - g) alla creazione di percorsi formativi per il personale addetto alla manutenzione del verde, anche in collaborazione con le università, e alla sensibilizzazione della cittadinanza alla cultura del verde attraverso i canali di comunicazione e di informazione.
- In senso più generale, come "standard urbanistico" s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di "standard urbanistico" si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.
  - Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge 765/1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo indicato dal Decreto interministeriale 1444/1968, e con gli incrementi previsti dalla LR 35/1987 per l'ambito geografico di riferimento.
  - In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti sull'edificato esistente determinino un incremento del carico urbanistico, il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto del fabbisogno di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto della normativa di settore in materia di contratti e appalti pubblici e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Art. 181 - Monetizzazione degli standard urbanistici**

- La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. Essa consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
- La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
- La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

- La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC (PRG), deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (DM1444/1968; Allegati alla LR 14/1982, normativa specifica di settore).
- Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
  - qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
  - qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
  - in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
  - qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
  - qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
  - per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorché tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.
- La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.
- Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
  - a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (legge 122/89), derivanti o meno dalla applicazione della LR 19/2009;
  - b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Regolamento Reg. n.5/2011).
- Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.
- Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone "B" di completamento residenziale (ai sensi del DM 1444/1968), in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti ineditati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.
- Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.
- La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

## ALLEGATI

---

### ALLEGATO I – MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il presente allegato fornisca la metodologia di calcolo per il contributo di costruzione. Il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione.

Il contributo deve essere corrisposto al Comune da chi chiede il rilascio di un titolo abilitativo per compiere attività edilizie, fatti salvi specifici casi di esonero previsti dalla legislazione vigente.

#### Oneri di urbanizzazione

Sono contributi dovuti al Comune nei casi di modificazioni dell'assetto urbanistico-edilizio, per partecipare alle spese che i Comuni sostengono per l'urbanizzazione del loro territorio.

Si dividono in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2):

1. U1 – concorrono alla realizzazione di strade, parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico, sistemi di distribuzione dell'acqua, dell'energia, del gas;
2. U2 – s no destinati alla realizzazione di scuole e asili, chiese, centri civici, parchi urbani, impianti sportivi, parcheggi pubblici.

La loro entità varia in relazione della zona nella quale si interviene (centro storico, prima periferia, zona di espansione urbana, zona agricola ecc.), al tipo di opera (nuova costruzione o ristrutturazione) e alla destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale ecc.).

#### Costo di costruzione

È dovuto al Comune nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia. Ha un valore compreso tra il 5 e il 20 per cento del costo standard a metro quadro, fissato dalla Regione, per le costruzioni di edilizia agevolata. La percentuale varia in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione ed ubicazione.

I Comuni aggiornano annualmente il costo di costruzione applicando l'indice generale nazionale del costo di costruzione dei fabbricati residenziali calcolato dall'Istat che misura le variazioni nel tempo dei costi diretti del fabbricato ad uso abitativo.

#### Normativa di riferimento

I criteri di applicazione, uniformi per tutto il territorio regionale, sono stati definiti dalla disposizione della Regione Campania n°48 del 28/01/2004 - Attivazione del testo unico dell'edilizia. Allegato: Modalità per il calcolo dei contributi di urbanizzazione e dei costi di costruzione, e modificate dalla Delibera della Giunta Regionale n. 10 del 18/01/2013 "Linee di indirizzo e modalità di determinazione contributo costo di costruzione" (DPR 380/2001, art. 16, comma 1). Il testo prevede un adeguamento delle modalità del calcolo del contributo secondo i punti deliberati:

- 1. di approvare le seguenti linee di indirizzo e modalità di determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, dando mandato al dirigente dell'AGC 16, competente in materia urbanistica, di adottare i provvedimenti consequenziali.*

2. Che, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01, il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni, da assumersi in riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata vigenti.

3. Che il costo di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, ricavato dal costo documentato di costruzione, ai sensi dell'art. 19 comma 2 del citato DPR 380/2001, non può comunque essere inferiore a quello determinato per gli interventi su edifici residenziali.

4. Che, in ogni caso, il contributo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo, è determinato in misura ridotta per gli interventi edilizi ispirati ai seguenti criteri:

- a) Contenimento del consumo di suolo, con particolare riguardo per le aree verdi, anche residuali e intercluse;
- b) Recupero e riuso di contenitori edilizi dismessi o in via di dismissione;
- c) Sviluppo dell'efficienza energetica e utilizzo di risorse rinnovabili nell'edilizia;
- d) Riduzione dell'inquinamento ambientale ed atmosferico, anche attraverso il riuso di materiali derivanti da scavi o demolizioni, altrimenti destinati a discarica.

5. Che la riduzione del costo di costruzione, di cui al punto precedente, è rapportata al punteggio dell'edificio, determinato attraverso l'applicazione delle procedure di cui al Protocollo ITACA Campania Sintetico approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 145 del 12.04.2011, pubblicato sul BURC n. 24 del 18.04.2011.

#### **Interventi per cui il contributo di costruzione non è dovuto**

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001 il contributo di costruzione non è dovuto:

- b1) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b2) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- b3) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- b4) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- b5) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

#### **Interventi in cui è dovuto l'Onere di Urbanizzazione**

- 1. nuova costruzione
- 2. ristrutturazione edilizia
- 3. aumento del Carico Urbanistico (CU)\* in funzione di:
  - a. aumento di Superficie Utile
  - b. cambio di destinazione d'uso che comporta un aumento delle dotazioni territoriali

- c. aumento di Unità Immobiliari (in questo caso la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/i)

\*Ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10 dicembre 2003 il Piano di Emergenza per la mitigazione del rischio vulcanico della Zona Rossa dell'Area Vesuviana non è possibile prevedere aumento del carico urbanistico sull'intero territorio comunale, pertanto tale disposizione si applica solo nel campo di applicazione del TITOLO IX della Parte I del RUEC, e sarà oggetto di prossimo aggiornamento del presente allegato

#### **Calcolo contributo Costo di Costruzione Comune**

Attualmente la Regione indica le seguenti modalità per il calcolo del contributo (disposizione n°48 del 28/01/2004 - Attivazione del testo unico dell'edilizia. Allegato: Modalità per il calcolo dei contributi di urbanizzazione e dei costi di costruzione):

**A. COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALI OVVERO COSTRUZIONI RESIDENZIALI IN CUI LA PRESENZA DI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI NON SIA SUPERIORE AL 25% DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE OVVERO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SUI MEDESIMI IMMOBILI**

$$\text{Ocost} = \text{Ccost} \times q$$

Dove:

Ocost = oneri costi di costruzione

Ccost = costo di costruzione

q = quota percentuale (calcolata attraverso tabella)

Il Ccost viene determinato con la seguente formula

$$\text{Ccost} = (S_c + S_t) \times 183,34 \times (1 + M) = \text{€}$$

(Sc+St) = somma della Superficie Complessiva (Sc) e Superficie Totale attività terziarie (St)

Dove il valore **183,34** è il valore in €/mq del **costo di costruzione unitario** (aggiornato ogni anno attraverso le tabelle di adeguamento ISTAT del costo di costruzione). L'ultimo aggiornamento ha portato il costo a **241,98 €/mq**.

M = Coefficiente di maggiorazione del costo unitario (calcolato attraverso tre parametri di incremento – i<sub>1</sub>, i<sub>2</sub>, i<sub>3</sub>)

Per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, invece:

**B. COSTRUZIONI DESTINATE AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DIRETTE ALLA TRASFORMAZIONE DI BENI ED ALLA PRESTAZIONE DI SERVIZI, NONCHÉ ALLE ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE, COMPRESI I MANUFATTI DIREZIONALI E LE RESIDENZE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ ELENcate, OVVERO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SULLE MEDESIME COSTRUZIONI.**

## B2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo (**Ocost**) è commisurato ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione. Il costo di costruzione deve essere determinato dal progettista sulla base delle tariffe in vigore per le opere pubbliche.

$$\text{Ocost} = \text{Costo di costruzione come da computo metrico} \times 0,10$$

Nessun contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto per insediamenti industriali e artigianali.

**C. COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI NONCHE' EDIFICI RESIDENZIALI IN CUI LA PRESENZA DI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI E' SUPERIORE AL 25% DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE OVVERO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SUI MEDESIMI IMMOBILI**

## C2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo (**Ocost**) è commisurato ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione. Il costo di costruzione deve essere determinato dal progettista sulla base delle tariffe in vigore per le opere pubbliche.

$$\text{Ocost} = \text{Costo di costruzione come da computo metrico} \times 0,10$$

## Riduzioni del Costo di Costruzione

In applicazione della Delibera della Giunta Regionale n. 10 del 18/01/2013 "Linee di indirizzo e modalità di determinazione contributo costo di costruzione", nella formula del Ocost sono stati inseriti due coefficienti riduttivi, "A" ed "I". Il primo (A) permette di ridurre gli oneri di costruzione del 50% in caso di interventi di ristrutturazione edilizia. Il secondo invece (I) è legato alla qualità dell'intervento (certificato con il Protocollo ITACA Sintetico) e permette, nei casi di eccellenza, fino all'azzeramento del contributo.

La formula per il calcolo di Ocost per tutti gli interventi:

$$\text{Ocost} = \text{Ccost} \times Q \times A \times I$$

Dove:

$$\text{Ccost} = (\text{Sc} + \text{St}) \times \text{Ccostunit} \times (1 + M)$$

(Sc+St) = somma della Superficie Complessiva (Sc) e Superficie Totale attività terziarie (St) (così come già definito)

Ccostunit = valore in €/mq del **costo di costruzione unitario** (aggiornato ogni anno attraverso le tabelle di adeguamento ISTAT del costo di costruzione). L'ultimo aggiornamento ha portato il costo a **241,98 €/mq**.

M = Coefficiente di maggiorazione del costo unitario (calcolato attraverso tre parametri di incremento –  $i_1$ ,  $i_2$ ,  $i_3$  – Calcolato sulla base delle indicazioni attuali)

Q = quota percentuale (calcolata attraverso tabella)

A = 1 per edifici di nuova costruzione; 0,5 per ristrutturazioni edilizie

I = coefficiente riduttivo legato al punteggio raggiunto con il Protocollo Itaca

Valore di "I"

- per gli edifici di nuova costruzione

| Punteggio Itaca  | Valore di I |
|------------------|-------------|
| $x \geq 4$       | 0           |
| $3 \leq x < 4$   | 0,3         |
| $2,5 \leq x < 3$ | 0,5         |
| $2 \leq x < 2,5$ | 0,7         |
| $1 \leq x < 2$   | 0,9         |

- per interventi di ristrutturazione edilizia

| Punteggio Itaca    | Valore di I |
|--------------------|-------------|
| $x \geq 3$         | 0           |
| $2,5 \leq x < 3$   | 0,3         |
| $2 \leq x < 2,5$   | 0,5         |
| $1,5 \leq x < 2$   | 0,7         |
| $0,5 \leq x < 1,5$ | 0,9         |

## **ALLEGATO II – FORME DI INCENTIVAZIONE**

**Concorrono alla formazione del punteggio complessivo per la richiesta delle successive forme di incentivazione i punteggi parziali legati ai requisiti premianti di cui all'art. 185 e 186. Il Comune emanerà apposito regolamento di applicazione delle forme di incentivazione**

**Le possibili forme di incentivazione previste riguardano:**

1. Riduzione degli oneri di urbanizzazione (solo per gli immobili che ricadono nell'ambito di applicazione del Titolo IX della Parte I del Presente RUEC).
2. Riduzione degli oneri costi di costruzione (solo per gli immobili che ricadono nell'ambito di applicazione del Titolo IX della Parte I del Presente RUEC).
3. Riduzione delle imposte comunali.
4. Agevolazione trasporti.
5. Agevolazione tariffe aree di sosta.
6. Agevolazioni accessi ZTL.
7. Concessione di finanziamenti.
8. Diffusione pubblicitaria.