



COMUNE DI CRISPANO

Città Metropolitana di Napoli

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Nominata con D.P.R. del 24/01/2017

N. 132 DEL 18.12.2017

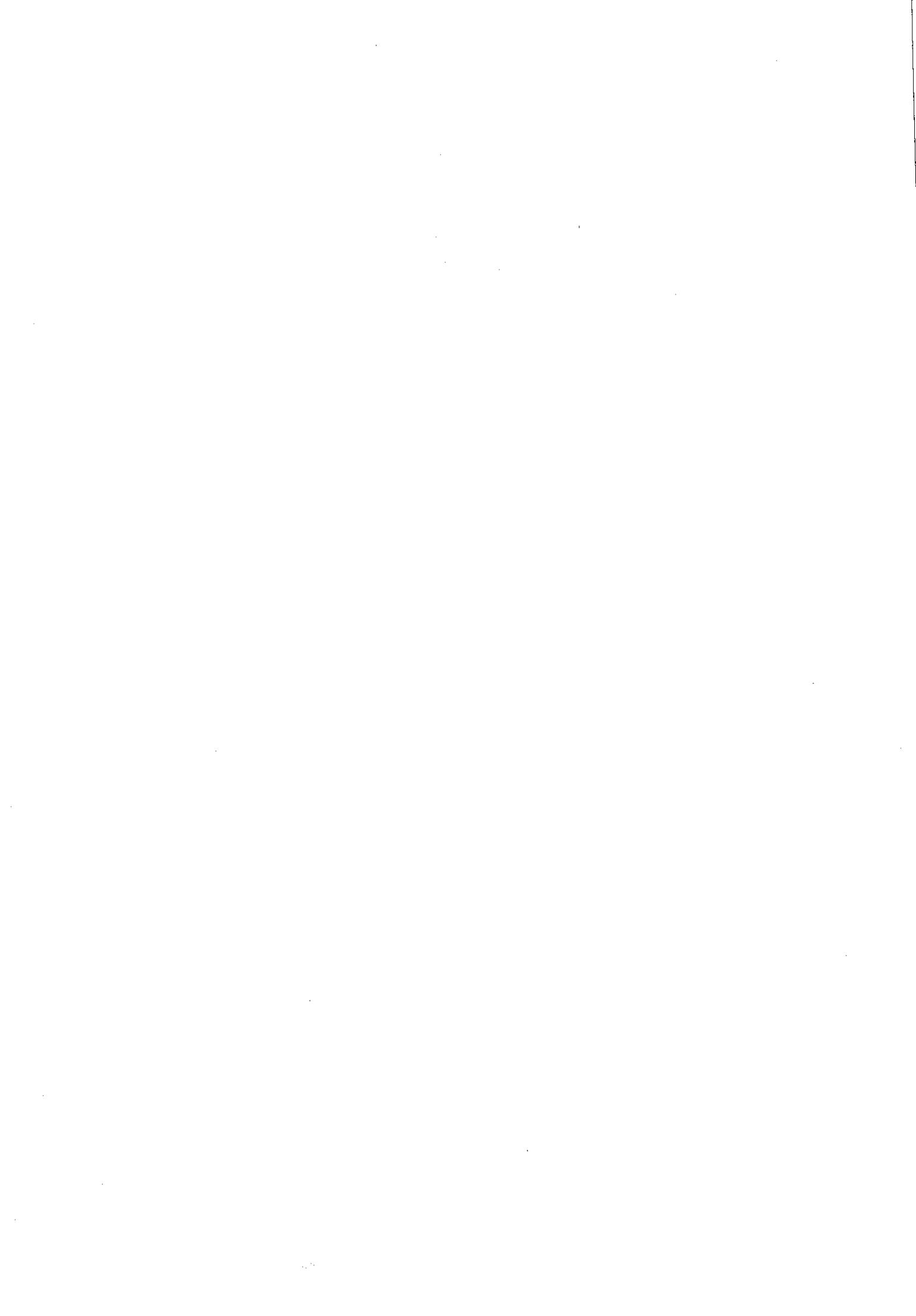
Oggetto: Approvazione nuovo R.U.E.C redatto secondo l'intesa tra il Governo le Regioni e i Comuni del 20/10/2016, concernente il regolamento edilizio tipo di cui all' *articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16-11-2016).*

L'anno duemiladiciassette e in questo giorno 18 del mese di dicembre alle ore 10,43 nella sala delle adunanze della Sede comunale, si è riunita la Commissione Straordinaria nelle persone dei Sigg.

	Presenti	Assenti
1) DE ROSA MARIA PIA	X	
2) FALCONE GERMANA	X	
3) DANIELLI ELDA KARIM	X	
Totale	3	0

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Claudia Pollice, incaricato della redazione del verbale.

La Commissione Straordinaria, constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta e procede alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Letta l'allegata proposta munita dei pareri favorevoli espressi a norma dell'Art. 49 del D.Lgs n° 267/2000;

Ritenuto provvedere in merito;

Assunti i poteri ex art. 42 del D.lgs. 267/2000;

CON VOTI UNANIMI

DELIBERA

- **Di approvare** l'allegata proposta e, per l'effetto:
- approvare il nuovo RUEC tipo redatto secondo l'intesa tra il Governo le Regioni e i Comuni del 20/10/2016, di cui all' *articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*, allegato alla presente delibera e composto di n. 144 articoli;
- incaricare il responsabile del V Settore, di provvedere agli adempimenti previsti dall'art. 11 del regolamento di attuazione per il governo del territorio del 04/08/2011 n. 5, depositando il suddetto atto presso la Segreteria del Comune per quindici giorni e dandone notizia sul sito web del Comune di Crispano.
- Dichiarare la presente immediatamente eseguibile.



COMUNE DI CRISPANO

Provincia di Napoli

----- * -----

Ufficio Tecnico – V Settore
Via Pizzo Delle Canne – 80020 – Tel. 081/8363585

Il Responsabile del V Settore

Oggetto : Approvazione nuovo R.U.E.C redatto secondo l'intesa tra il Governo le Regioni e i Comuni del 20/10/2016, concernente il 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)*

Premesso che :

- il Comune di Crispano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Decreto del Presidente della GR n. 2458 del 24/02/1983;
- con delibera di CC n. 31 del 29/07/2010 è stato approvato il regolamento edilizio del Comune di Crispano;
- con delibera di G. R. n. 287 del 23/05/2017 la Regione Campania ha recepito il regolamento edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4 comma 1 sexis del DPR 380/01, sottoscritto in sede unificata in data 20/10/2016 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 16/11/2016 al n. 268;
- la stessa delibera prevede che i comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni a decorrere dalla pubblicazione della delibera n. 287/2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania;
- tale delibera è stata pubblicata sul BURC n. 46/2017 in data 09/06/2017;
- con delibera di GM n. 69 del 19/07/2013 è stato approvato il preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Crispano, e gli elaborati tecnici per la procedura della Valutazione Ambientale strategica;
- Che il prof. D. Moccia e l'avv. A. Orefice all'uopo incaricati per l'attività di assistenza scientifica e legale per la redazione del PUC, hanno trasmesso il R.U.E.C. aggiornato alla normativa vigente ed al RET di cui alla conferenza unificata del 20/10/2016;
- Sentito in merito l'avv. Raffaele Marciano, consulente amministrativo della C.S.;
- che l'art. 28 della L.R. n. 16/04 della Regione Campania detta le norme sul governo del territorio per il RUEC , e l'art. 11 del Regolamento del 04/08/2011 n. 5 sul procedimento di formazione del RUEC);
- che in data 28/11/2017 con prot. n. 10384 è stato pubblicato sull'albo pretorio on-line l'avviso di deposito del RUEC così come prescrive l'art. 49 dello Statuto e che alla data di scadenza del 14/12/2017 non sono pervenute osservazioni;
- Ritenuto necessario approvare il nuovo regolamento edilizio adeguato al RET recepito con la conferenza unificata del 20/10/2016 dalla R.C. allegato alla presente proposta e composto di n. 144 articoli;
- Vista la L.R. n. 16/2004 e s.m.i.;
- Vista la Delibera della G.R. n 287/2017 e s.m.i.



- Visto il D.lgs. 267/2000 s.m.i.;

PROPONE

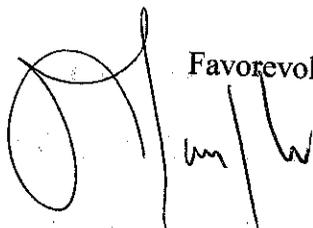
Alla Commissione Straordinaria di prendere atto di quanto espresso in premessa e per l'effetto :

- di approvare il nuovo RUEC tipo redatto secondo l'intesa tra il Governo le Regioni e i Comuni del 20/10/2016, di cui all' *articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*, allegato alla presente proposta e composto di n. 144 articoli;
- di incaricare il responsabile del V Settore, di provvedere agli adempimenti previsti dall'art. 11 del regolamento di attuazione per il governo del territorio del 04/08/2011 n. 5, depositando il suddetto atto presso la Segreteria del Comune per quindici giorni e dandone notizia sul sito web del Comune di Crispano.

Crispano li, 14/12/2017


Il Responsabile del V Settore
(Arch. C. Minichino)

Parere di regolarità tecnica
(Arch. C. Minichino)


Favorevole

Contrario





COMUNE DI CRISPANO

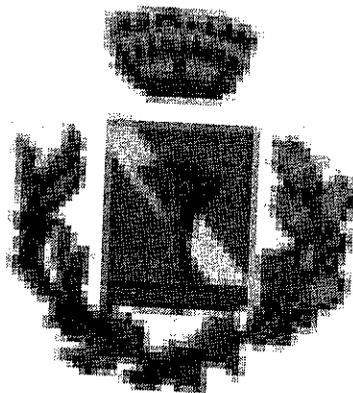
Città Metropolitana di Napoli
Ufficio Tecnico – V Settore (Urbanistica – SUAP – Attuazione PIP)
Via Pizzo Delle Canne, Snc – 80020 – Tel 0818363585 Fax 0818363599
Pec : urbanistica.crispano@asmepec.it

----- * -----

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Elaborata secondo l'INTESA del 20 ottobre 2016

Ed ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni 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)



Supporto tecnico scientifico: Dipartimento di Architettura - Università Federico II di Napoli,
Resp. Prof. F.D. Moccia,
collabor. arch. Emanuela Coppola
Avv. A. Orefice

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

- art.1 – Natura e contenuti del Regolamento urbanistico edilizio comunale
- art. 2 – Standard urbanistici
- art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria
- art. 4 – Opere di urbanizzazione secondaria
- art. 5 – Definizioni edilizie
- art. 6 – Parametri urbanistici
- art. 7 – Parametri edilizi
- art. 8 – Parametri ecologici
- art. 9 – Distanza
- art. 10 – Categorie di interventi e loro definizione

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

- art. 11 – Sportello unico per l'edilizia
- art. 12 – Sportello unico attività produttive
- art.13 –Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

- art. 14 – Attività edilizia libera
- art. 15 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
- art. 16 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- art. 17 – Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
- art. 18 – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività
- art. 19 – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire
- art. 20 – Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori
- art. 21 – Interventi subordinati a permesso di costruire
- art. 22 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire
- art. 23 – Competenza al rilascio del permesso di costruire
- art. 24 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire
- art. 25 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- art. 26 – Documentazione a corredo della richiesta del permesso di costruire
- art. 27 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- art. 28 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- art. 29 – Edilizia convenzionata
- art. 30 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- art. 31 – Titolare e caratteristiche del permesso di costruire
- art. 32 – Annullamento del permesso di costruire
- art. 33 – Varianti al progetto
- art. 34 – Piani Urbanistici
- art. 35 – Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata
- art. 36 – Convenzioni dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata
- art. 37 – Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.
- art. 38 – Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi Progetti relativi –
Esecuzioni – Controlli

- art. 39 – Permesso di Costruire nell'ambito dei PUA
- art. 40 – Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica
- art. 41 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

- art. 42 – Esecuzione dei lavori - Inizio dei lavori
- art. 43 – Direttore dei lavori e Costruttore
- art. 44 – Responsabilità
- art. 45 – Ordine di cantiere
- art. 46 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- art. 47 - Visite di controllo: termini e modalità
- art. 48 – Norme particolari per i cantieri edilizi
- art. 49 – Certificato di agibilità
- art. 50 – Dichiarazione di inagibilità
- art. 51 – Opere a carattere precario e temporaneo
- art. 52 – Interventi urgenti
- art. 53 – Manufatti stagionali
- art. 54 – Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere
- art. 55 – Lavori di sicurezza
- art. 56 – Lavori di interesse pubblico

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

- art. 57 – Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici
- art. 58 – Disciplina generale del cantiere di costruzione
- art. 59 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
- art. 60 – Prescrizioni in materia di rumore
- art. 61 – Scavi
- art. 62 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici
- art. 63 – Recinzioni provvisorie
- art. 64 – Strutture provvisorie del cantiere di costruzione
- art. 65 – Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni
- art. 66 – Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

- art. 67 – Requisiti di salubrità
- art. 68 – Classificazione dei locali
- art. 69 – Caratteristiche dei locali
- art. 70 – Impianti speciali
- art. 71 – Classificazione dei piani
- art. 72 – Piani seminterrati
- art. 73 – Sottotetti abitabili
- art. 74 – Sottotetti non abitabili
- art. 75 – Isolamento dalla umidità
- art. 76 – Copertura
- art. 77 – Pareti divisorie
- art. 78 – Scale e ascensori
- art. 79 – Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti
- art. 80 – Canne fumarie
- art. 81 – Rinvio a leggi particolari

- art. 82 – Tabelle stradali e numeri civici
- art. 83 – Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici
- art. 84 – Uscite dalle autorimesse e rampe
- art. 85 – Zoccolature
- art. 86 – Elementi aggettanti
- art. 87 – Mostre - vetrine - insegne
- art. 88 – Cassette per corrispondenza

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

- art. 89 – Definizioni
- art. 90 – Indicatori di attività private
- art. 91 – Indicatori di attività di pubblico interesse
- art. 92 – Edicole – chioschi
- art. 93 – Arredo privato
- art. 94 – Impianti pubblicitari
- art. 95 – Marciapiedi e porticati
- art. 96 – Occupazione suolo pubblico

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

- art. 97 – Zone verdi e parchi
- art. 98 – Deposito di materiali
- art. 99 – Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani
- art. 100 – Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private
- art. 101 – Recinzioni urbane
- art. 102 – Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

- art. 103 – Disposizioni generali e obiettivi
- art. 104 – Fonti energetiche
- art. 105 – Modalità di progettazione
- art. 106 – Uso razionale dell'acqua
- art. 107 – Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione (L. 90 del 2013)
- art. 108 – Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio
- art. 109 – Orientamento dell'edificio
- art. 110 – Illuminazione naturale
- art. 111 – Protezione dal sole
- art. 112 – Controllo trasmittanza involucro
- art. 113 – Predisposizioni
- art. 114 – Isolamento acustico

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

- art. 115 – Rispetto delle esigenze di estetica edilizia
- art. 116 – Decoro urbano
- art. 117 – Colore delle facciate
- art. 118 – Manutenzione
- art. 119 – Qualificazione del paesaggio urbano

Capo VI Elementi costruttivi

- art. 120 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
- art. 121 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

- art. 122 - Inquinamento elettromagnetico interno
- art. 123 - Impianti solari fotovoltaici
- art. 124 - Intercapedini
- art. 125 - Coperture
- art. 126 - Recinzioni
- art. 127 - Strade e viali privati
- art. 128 - Materiali ecosostenibili

Capo VII Vigilanza e sistemi di controllo

- art. 129 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
- art. 130 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali
- art. 131 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
- art. 132 - Determinazione delle variazioni essenziali
- art. 133 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
- art. 134 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità.
- art. 135 - Accertamento di conformità
- art. 136 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.
- art. 137 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato
- art. 138 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione -Riscossione-
- art. 139 - Sanzioni Penali

Capo VIII Norme transitorie

- art. 140 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- art. 141 - Modelli di riferimento e fac-simili
- art. 142 - Entrata in vigore e varianti
- art. 143 - Prevenzione antimafia
- art. 144 - Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

art.1 - Natura e contenuti del Regolamento edilizio comunale

1. Al fine di aderire al processo di standardizzazione e unificazione di codici e linguaggi, che possa essere il più possibile condiviso tra Comuni e Provincia, uniformando i principi generali in materia edilizia e fornendo norme chiare e univocamente condivise su tutto il territorio provinciale, il presente Regolamento Edilizio Comunale elaborato secondo l'INTESA 20 ottobre 2016:

Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni 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)

2. Oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, le trasformazioni del territorio devono rispettare anche gli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali nonché le leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non riportate nel testo, alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

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

- la **prima parte** - Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia;
- la **seconda parte** - Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.

La **prima parte**, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

La **seconda parte** stabilisce le prescrizioni energetico ambientali degli edifici per il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, per una edilizia sostenibile secondo le prescrizioni stabilite dalla Regione Campania con delibera di G.R. n. 659 del 18/04/2007, pubblicata sul B.U.R.C. n. 33 del 18/06/2007, contenente *Indirizzi in materia energetico ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)*, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.

art. 2 – Standard urbanistici

1. 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.

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.

2. L'art. 3 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 stabilisce che per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, 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 appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della L.122/1989): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

3. Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)

4. La quantità minima di spazi è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

La classificazione delle zone territoriali omogenee è regolata dall'art.4 del D.M. 1444/1968.

art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi dell'art. 4 della L. 29.09.1964, n. 847 e s.m.i. sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali;

- b) gli spazi di sosta o di parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) la pubblica illuminazione;
- g) gli spazi di verde attrezzato.

g-bis) le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra larga effettuate anche all'interno degli edifici (lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014 n. 164).

art. 4 – Opere di urbanizzazione secondaria

1. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, comma 1, lett. c) e 4 comma 2 della L. 29.09.1964, n. 847 e s.m.i. sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo nonché le strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; (lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese ed altri edifici religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

Nelle attrezzature sanitarie sono comprese 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, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006.

h) le aree verdi di quartiere.

2. Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

art. 5 – Definizioni edilizie

Si adottano le seguenti definizioni.

Fabbricato o edificio è una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, 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.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

Edificio unifamiliare /monofamiliare è un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Pertinenza è un'opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Piano fuori terra è il piano di un edificio il cui livello di calpestio (pavimento) si trova in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore rispetto a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

Piano seminterrato è il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati ai piani fuori terra i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a metri -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

Loggia/Loggiato è lo spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno due fronti, munito di ringhiera o parapetto, anche se intervallato da colonne o pilastri, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Ballatoio è l'elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

Portico /Porticato è lo spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza è lo spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Balcone è l'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.

Tettoia è la copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la funzione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda è lo spazio praticamente coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Pensilina è la copertura in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

art. 6 - Parametri urbanistici

1. I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici.

2. Definizioni:

ST - Superficie Territoriale - mq

È una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa a attuativa (AP e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale rilevata come superficie territoriale.

SF - Superficie Fondiaria (Sf) - mq

È una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è

coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale desunta dal rilievo ed oggetto di perizia giurata come superficie fondiaria.

SC – Superficie coperta – mq

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

RC – Rapporto di copertura

E' il rapporto SC/SF tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF)

IT – Indice di edificabilità territoriale – It

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

$$It = V_{max} / St$$

IF – Indice di edificabilità fondiaria – If

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

$$If = V_{max} / Sf$$

Densità Territoriale (Dt)

La densità territoriale è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. Essa si esprime attraverso un indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

Densità Fondiaria (Df)

La densità fondiaria è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un indice di edificabilità fondiaria data dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

Carico Urbanistico

E' il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità 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.

Dotazioni Territoriali

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.

art. 7– Parametri edilizi

1. I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

2. DEFINIZIONI:

ST - Superficie Totale - mq

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SLP – Superficie lorda di pavimento - mq

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione delle superfici accessorie.

SU - Superficie utile - mq

E' la Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

SA - Superficie accessoria - mq

E' la Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare avente carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria: La superficie accessoria ricomprende:

- Spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi;
- le autorimesse ed i box auto;
- le pensiline con profondità superiore a m 1,20;
- Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

S - Superficie complessiva - mq

E' la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% Sa$).

Superficie calpestabile

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

HF - Altezza dell' edificio (hf) per il calcolo della distanza dai confini

Altezza lorda: è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti

H - Altezza dell'edificio per il calcolo del volume

Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

V - Volume del fabbricato - mc

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.

Soppalco

E' la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. E' la struttura finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale senza determinare un ulteriore piano dell'edificio.

Numero di piani

Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Piano fuori terra

E' il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno circostante.

Piano interrato

E' il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

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.

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.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

VT - Volume tecnico

La definizione di volume tecnico è fornita dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 secondo cui devono intendersi per volumi tecnici ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

I volumi che, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo pertanto sono qualificabili come volumi tecnici:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) torrini scala;
- l) le scale esterne prive di tompagnature ed a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere;
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Non sono da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero i piani porticati i porticati esterni ai fabbricati e simili, le logge e terrazzi coperti seppure con elementi frangisole.

art. 8 - Parametri ecologici

1. Le previsioni ed i contenuti del PUC vengono attuate secondo i parametri ecologici di cui ai seguenti punti:

• SP - Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

• IPT/IPF - Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

art. 9 - Distanza

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

art. 10 - Categorie di interventi e loro definizione

a) Gli interventi edilizi sono compresi nelle seguenti categorie d'intervento (classificate dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.):

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di ricostruzione in sito
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Demolizione senza ricostruzione
- opere interne
- mutamento delle destinazioni d'uso
- opere temporanee
- opere pertinenziali
- aree scoperte

Tali categorie sono di seguito specificate e articolate:

1. *interventi di manutenzione ordinaria*

La categoria "interventi di manutenzione ordinaria" comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, che non apportano modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza, gli impianti tecnologici esistenti;

2. *interventi di manutenzione straordinaria*

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

Sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio, le seguenti opere anche quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento d'intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e non riducano la permeabilità complessiva ed alla messa in opera delle strutture di arredo da giardino;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare, ad esempio, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione d'impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;
- rifacimento o installazione d'impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

- rifacimento d'impianti igienico-sanitari.
- Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- installazione d'impianti igienico-sanitari all'interno di vani preesistenti o ricavati
 - nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
 - realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
 - costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano - pavimento.

3. *Interventi di restauro e di risanamento conservativo*

3.1 La categoria "interventi di restauro e di risanamento conservativo" comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali opere non possono comunque comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né delle scale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria. Gli interventi di "restauro" e "risanamento conservativo" si articolano nelle seguenti sottocategorie d'intervento.

3.1.1 *Restauro*

- Il "restauro" comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione e alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.
- Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente espressivi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.
- Le esigenze di attualizzazione funzionale - e il conseguente inserimento d'impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.
- Sono compresi negli interventi di restauro:
 - la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite o irreversibilmente alterate;
 - la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
 - le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
 - la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc.
- Il frazionamento di un'unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario. E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.
- Rientra nella categoria del restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti, la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo

nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni. In ogni caso non è consentito alterare la percentuale di aree permeabili dell'assetto originario. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

3.1.2 Risanamento conservativo

- Gli interventi di "risanamento conservativo" sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.
- Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.
- Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:
 - a) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva;
 - b) la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc;
 - c) limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;
 - d) interventi di modifica o ridistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.
- E' fatto, comunque, obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio e di assicurare la conservazione e il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.
- Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari, salvo che si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

4. Interventi di ristrutturazione edilizia

La categoria "interventi di ristrutturazione edilizia" comprende gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

5. Interventi di ricostruzione in sito

La categoria "interventi di ricostruzione in sito" comprende gli interventi che prevedono la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti plani volumetrici, anche con sagoma diversa.

6. *Interventi di nuova costruzione*

6.1 La categoria "interventi di nuova costruzione" comprende quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione d'infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.
- 6.2 E' da intendersi, comunque, "intervento di nuova costruzione" qualsiasi intervento, non compreso tra gli interventi di recupero, che crei nuova superficie coperta, o nuovo volume, anche se interrati; tali interventi comprendono anche gli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti che determinano incremento di superficie e/o volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

7. *Interventi di ristrutturazione urbanistica*

La categoria "ristrutturazione urbanistica" comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

8. *Demolizione senza ricostruzione*

La categoria "demolizione senza ricostruzione" comprende interventi che comportano la totale o parziale eliminazione di complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi incongrui con il decoro e i valori ambientali del contesto con la risistemazione delle aree di sedime.

9. *opere interne*

La categoria "opere interne" comprende gli interventi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;

10. *mutamento delle destinazioni d'uso*

La categoria "mutamento delle destinazioni d'uso" comprende gli interventi rivolti al mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare nel rispetto del complesso delle funzioni e destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di riferimento o in un ambito territoriale dal presente PUC; i mutamenti delle destinazioni d'uso possono essere realizzate con o senza opere edilizie.

11. *mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

1. Ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001 la categoria mutamento d'uso urbanisticamente rilevante comprende ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

12. *opere temporanee*

La categoria "opere temporanee" comprende gli interventi inerenti attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;

13. *opere pertinenziali*

La categoria "opere pertinenziali" comprende gli interventi inerenti la modifica delle aree pertinenziali degli edifici non qualificati come interventi di nuova costruzione; non costituiscono interventi di nuova edificazione quelli che interessano le opere pertinenziali di edifici relativamente a manufatti per impianti tecnologici e di arredo e/o la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31.01.1973;

14. *aree scoperte*

La categoria "aree scoperte" comprende gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

art. 11 - Sportello unico per l'edilizia

1. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa l'amministrazione comunale provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato **sportello unico per l'edilizia**, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.
2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
4. Le funzioni dello Sportello unico per l'edilizia sono disciplinate dall'art. 5, comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.
In particolare, esso provvede:
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.
 - e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con

particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo Unico in materia edilizia.

5. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

- a) il parere dell'Azienda Sanitaria Locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione dichiarata ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
- e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.;
- f) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- g) gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie, portuali e aeroportuali.

6. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente 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-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n.80. 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. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

art. 12 - Sportello unico attività produttive

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è regolamentato dal D.P.R. 160/2010.

Esso è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive ed i prestazioni di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività.

In questo modo per ottenere le autorizzazioni non sarà più necessario interfacciarsi direttamente con ogni ente e amministrazione, perché il Comune diventerà il suo unico punto di riferimento, occupandosi di accentrare le procedure, acquisendo da tutti gli enti competenti le autorizzazioni e i pareri necessari, assicurando il rispetto dei tempi in linea con le esigenze dell'imprenditore. Lo sportello unico prevede l'accesso telematico alle schede informative e ai documenti relativi e necessari all'avvio delle pratiche e permettere all'utente che già ha avviato delle pratiche di visionare, tramite accesso telematico, lo stato di avanzamento dei vari iter.

2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica al SUAP competente per il territorio in cui si svolge l'attività o è situato

l'impianto. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre Amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.

3. Rientrano nel SUAP tutte le imprese, individuali o collettive, iscritte alla Camera di Commercio, proprietarie o che gestiscono impianti o svolgono attività produttive e relativi ad alcuni specifiche tipologie di procedimenti amministrativi, come definite di seguito:

- Impianti produttivi – i fabbricati, gli impianti e gli altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione dei beni e servizi, con alcuni casi di esclusione di cui all'art. 2, comma 4 del DPR. n. 160 del 7.09.2010 .
 - Attività produttive – tutte le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazione.
 - Procedimenti amministrativi – domande, comunicazioni o SCIA, relative alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, cessazione o riattivazione delle “attività produttive” e “impianti produttivi”.
4. Le funzioni del SUAP e il relativo procedimento sono regolati dagli artt. 2 e ss. del DPR n. 160 del 7.09.2010 e ss.mm.ii.

art. 13 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

1. Il presente regolamento disciplina, nel rispetto dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato e dalle leggi regionali, le attività del Comune di Crispano nelle materia subdelegate dalla Regione Campania con la L.R. n. 10/1982 e 16/2004 e successivo regolamento di attuazione.

2. Il Comune di Crispano istituisce la Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, quale organo consultivo in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico - scientifiche, nonché di garantire la necessaria differenziazione tra l'attività di tutela paesaggistica e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico - edilizia, così come prescritto dal comma 6 dell'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42/2004.

3. Alla Commissione è attribuito il compito di esprimere parere obbligatorio nell'ambito della procedura di autorizzazione paesaggistica svolta ai sensi del comma 3 dell'articolo 148 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nel rispetto della funzione di sub-delega assegnata al Comune dai provvedimenti normativi regionali (L.R. 10/82 e L.R. 16/04). Alla Commissione possono essere altresì attribuiti compiti di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Con riferimento all'esercizio della propria competenza tecnico-scientifica, i pareri espressi possono riguardare esclusivamente le valutazioni in ordine alla tutela paesaggistica, con esplicita esclusione delle valutazioni di carattere urbanistico-edilizio.

La Commissione esprime i propri pareri prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, gli indirizzi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici e/o a valenza paesaggistica vigenti, nell'ottica della tutela complessiva, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene, se esistenti.

La Commissione a tal fine può:

a) chiedere integrazioni documentali nei termini previsti dalla vigente normativa; la richiesta può essere avanzata una sola volta a meno di motivate esigenze legate alla complessità dell'intervento;

b) effettuare sopralluoghi per verificare la reale situazione dei luoghi, in particolare qualora le rappresentazioni grafiche prodotte siano scarse e/o poco comprensibili;

c) convocare e sentire i richiedenti e/o i progettisti per l'illustrazione del progetto;

d) attivare canali di consultazione e confronto con la Commissione Regionale e la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio.

4. La Commissione è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, competente in materia edilizia, in qualità di Presidente che, ai sensi del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 recante il "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (T.U.E.L.)", sostituisce la Commissione Edilizia (C.E.), nonché da cinque membri scelti e nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato tra soggetti esperti in materia di:

A) Beni Ambientali;

B) Storia dell'Arte, discipline pittoriche ed arti figurative;

C) Discipline agricole, forestali e naturalistiche;

D) Legislazione dei Beni Culturali.

con particolare, pluriennale e qualificata esperienza maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, nelle suddette specifiche materie.

Presenza agli specifici lavori della CLP in qualità di relatore, ove tale funzione non sia svolta dal Responsabile o da un suo delegato, il tecnico dell'amministrazione comunale che abbia curato l'istruttoria del provvedimento, dell'atto o del progetto in esame.

Alle sedute della Commissione partecipa, senza diritto di voto, il responsabile dell'istruttoria di ciascun procedimento sottoposto all'esame della stessa. Su espresso invito del Presidente può altresì partecipare alle sedute della Commissione, parimenti senza diritto di voto, personale del competente Servizio comunale in funzione consultiva.

5. La Commissione è nominata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'allegato alla L.R. Campania n. 10 del 23.02.1982 (cfr. Circolare esplicativa Regione Campania – AGC Governo del Territorio – prot. 2011.0602279 del 02.08.2011).

Per la nomina dei membri esperti ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo, attingendo dagli appositi elenchi resi disponibili dall'Area Tecnica e formati a mezzo di procedura ad evidenza pubblica.

Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto al precedente art. 3.

Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata, nonché gli eventuali ulteriori titoli (esperienze professionali, partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in ordini professionali attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio) riguardanti la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici dovranno risultare dal curriculum vitae presentato dai candidati.

I componenti della Commissione durano in carica tre (3) anni, ovvero fino alla scadenza della compagine amministrativa che li ha eletti. Alla scadenza, la Commissione opera in regime di prorogatio fino alla nomina della nuova Commissione. Ciascun membro esperto potrà essere rinominato per non più di due volte consecutive.

Prima della scadenza del mandato dovrà essere pubblicato un nuovo avviso di presentazione delle candidature al fine di procedere alla nomina dei componenti in tempo utile ad evitare il più possibile il blocco amministrativo del rilascio delle autorizzazioni.

6. La carica di membro della Commissione è incompatibile con quella di dipendente o amministratore del Comune, ovvero di amministratore di aziende speciali comunali, di società per azioni o responsabilità limitata a prevalente capitale pubblico locale costituite o partecipate dal medesimo Comune.

Sono parimenti incompatibili i dipendenti del Comune e gli Amministratori comunali cessati dalla carica nell'ultimo quinquennio, i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

La deliberazione consiliare di nomina di tali componenti dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia in cui è esperto.

Ai membri esperti si applicano altresì le disposizioni di cui al d. lgs. 8.4.2013, n. 39 e s.m.i., in materia di inconferibilità ed incompatibilità di incarichi presso le Pubbliche Amministrazioni.

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici, devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, nonché alla votazione allontanandosi dall'aula. L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al sesto grado, o al coniuge. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

Vi è interesse all'argomento quando il componente partecipi alla progettazione e direzione lavori, anche parziale, ovvero intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione dell'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando l'intervento afferisca ad interessi diretti del componente, dei suoi diretti congiunti e degli affini entro il sesto grado.

7. Le incompatibilità di cui al comma 6, anche se sorte successivamente alla nomina, determinano *ipso facto* la decadenza da componente della Commissione.

E' motivo di decadenza automatica l'assenza ingiustificata e non documentata del componente per più di tre sedute consecutive della Commissione, come anche, in generale, l'esistenza di gravi e giustificati motivi a carico del singolo componente che impediscano il regolare funzionamento della Commissione.

E' compito del Presidente al termine di ogni anno effettuare tale verifica ed eventualmente avviare le procedure per dichiarare decaduti i componenti interessati.

Nei casi soprarchiamati la decadenza è pronunciata con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, che provvede, contestualmente, alla nomina di un nuovo componente, con le medesime competenze professionali del membro decaduto, e con le medesime modalità.

Il componente nominato in sostituzione di quello decaduto, dimissionario o revocato, resta in carica fino alla scadenza naturale della commissione.

8. La Commissione è convocata dal Presidente a mezzo posta elettronica certificata almeno tre giorni prima della data di convocazione.

La Commissione si riunisce in seduta ordinaria di regola una volta ogni due settimane, ricorrendone i presupposti, e in seduta straordinaria ogni qualvolta sia necessario, in relazione alla presenza ed alla complessità delle pratiche da esaminare.

L'Ufficio mette a disposizione dei componenti della Commissione la documentazione necessaria per l'espressione del parere di competenza relativo ai progetti posti in esame. Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti in carica, e del Presidente.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto al voto. In caso di parità, il voto del Presidente vale il doppio.

L'eventuale astensione dal voto deve essere congruamente motivata.

La Commissione deve sempre motivare, anche se in maniera sintetica, l'espressione del proprio parere, in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti.

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

La Commissione ha facoltà di sentire il progettista per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame. Il progettista potrà partecipare alla seduta della Commissione nella sola parte in cui viene illustrato il progetto da lui presentato e dovrà allontanarsi successivamente.

La convocazione del progettista avverrà con le medesime forme e tempi dei membri della Commissione.

Nell'esame dei progetti deve essere rispettato l'ordine cronologico risultante dalla data di protocollo della domanda o dell'integrazione della documentazione.

Qualsiasi deroga all'ordine cronologico deve essere motivata sul verbale della seduta.

Il segretario della Commissione redige il verbale della seduta che deve indicare il luogo e la data della riunione, il numero ed i nominativi dei presenti, nonché degli assenti, con annotazione delle motivazioni di ciascuna assenza rilevata, il riferimento all'istruttoria della pratica e all'argomento puntuale trattato, il parere espresso con la relativa motivazione o la eventuale richiesta di integrazioni e supplementi istruttori, l'esito della votazione e, su richiesta dei componenti, le eventuali dichiarazioni di voto.

L'eventuale richiesta di integrazioni e di supplementi istruttori, unica per ciascuna pratica esaminata, deve essere esaustiva, chiara e dettagliata, e deve riportar gli estremi della norma di legge e/o regolamentare di riferimento. Non è possibile per la medesima pratica richiedere integrazioni per più di un volta.

Il verbale, come anche gli elaborati di progetto significativi, sono firmati dal segretario estensore, dal Presidente e dai membri componenti la Commissione.

I verbali delle sedute sono raccolti in apposito registro custodito dal segretario della Commissione.

9. Nello svolgimento dell'attività presso la Commissione Locale per il Paesaggio i componenti si conformano alle norme di comportamento previste per i dipendenti delle Pubbliche Amministrazioni.

La Commissione è tenuta ad esprimere il proprio parere in sede di prima valutazione e, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, di regola non oltre la successiva seduta utile e comunque nei termini previsti dalla normativa in vigore.

La Commissione deve esprimersi comunque in un tempo utile ad assicurare il rispetto dei termini di legge.

La richiesta di integrazioni e/o di rielaborazioni determina la sospensione dei termini, che riprendono a decorrere alla data di ricezione delle integrazioni e/o rielaborazioni richieste.

10. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali, utili all'espressione del parere. È assicurata dagli Uffici comunali la predisposizione di una sede e di attrezzature e/o materiali necessari all'espletamento del mandato della Commissione.

11. L'Amministrazione comunale attua la separazione delle competenze in materia edilizia e di paesaggio attraverso le attività della Commissione disponendo, mediante apposite disposizioni organizzative, che le autorizzazioni paesaggistiche vengano rilasciate da soggetto diverso da quello competente in materia di rilascio delle autorizzazioni edilizie.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

art. 14 Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, 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, igienicosanitarie, 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, rientrano nella nozione di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i. gli interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo e segnatamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 10, comma 1, del presente Regolamento;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa **comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale**;
- e-ter) le opere di pavimentazione di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

art. 15 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata.

1. Ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. rientrano in tale categoria gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 14, 18 e 21 del presente Regolamento

(attività libera edilizia, interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività e interventi subordinati a permesso di costruire).

In particolare, tali interventi 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.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. 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.

4. Le regioni a statuto ordinario:

- a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
- b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

art. 16 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Le disposizioni del Titolo II "Titoli abilitativi", Capo I "Disposizioni generali" del Testo Unico del D.P.R. 380/2001 non si applicano per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi della normativa vigente e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi della normativa vigente.

art. 17 - Segnalazione certificata di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:

- a) documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;

- b) relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati;
- c) quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
- d) indicazione del direttore lavori;
- e) nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.

2. La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.

3. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente fatti salvi i casi riportati all'art. 23 bis DPR 380/2001 così introdotto dall'art.30 comma1 lettera f della L. 98/2013 e s.m.i..

4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma precedente, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Qualora sia possibile conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, l'amministrazione competente con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, l'attività si intende vietata. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

6. L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Segnalazioni certificate di inizio attività, estratte mensilmente a sorte, tra tutte quelle presentate dal primo gennaio dell'anno.

7. La Segnalazione certificata di inizio attività ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia.

8. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta, e il certificato di collaudo finale a firma del direttore dei lavori incaricato.

9. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

10. In cantiere va conservata copia della Segnalazione certificata di inizio attività con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, un elenco di quanto presentato in allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività, la copia della relazione di

asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito. Nonchè tutto quanto previsto dal D.lgs 81/2008 in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

art.18 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. 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 10, comma 2, del presente Regolamento qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 10, comma 3 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 4 diversi da quelli indicati nell'articolo 21, comma 1, lettera c.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazioni certificate di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non 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.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 139 del presente Regolamento.

6. La realizzazione degli interventi di cui al Capo III del DPR 380/2001 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al Capo III del DPR 380/2001, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 27 del Regolamento salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 19. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 139 del Regolamento ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 136 del medesimo Regolamento.

art.19 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.

01. 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 21, 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 27. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

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

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 136, comma 5 del presente Regolamento.

art. 20 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

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

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 15 del Regolamento, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è

adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

art. 21 - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed 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, ovvero, che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.
3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 139 del Regolamento

art. 22 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. 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.
3. 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 decorsi tre anni 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.
4. 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.

art. 23 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

art. 24 - 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. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso 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, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' 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'art. 17 del presente Regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. 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. 25. - 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 del DPR n. 380/2001, 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 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.,
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 della attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico - sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.
- 1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.
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, e' 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, e' adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3.

7. 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 fissata 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'art. 10-bis della citata legge 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 presente regolamento edilizio.

8. 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.

9. 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 i 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.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 23, comma 7, e' di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. 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.

12. Ove il fatto non costituisca piu' 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 e' 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. 26. - Documentazione a corredo della richiesta del Permesso di Costruire

1. A corredo della domanda per il rilascio del Permesso di Costruire è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in tre copie:

a) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;

b) planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:1.000 estesa per un raggio di almeno m. "50" dai confini del lotto riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi, le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e ogni eventuale altro particolare di rilievo;

c) estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'UTE (Agenzia del Territorio), in data non anteriore a sei mesi.

d) documentazione fotografica, a colori, dello stato di fatto con relativa planimetria indicante i conici ottici;

e) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini ecc.), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

Per le domande di licenza di demolizione debbono essere indicati i dati planovolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire;

f) disegni, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- estremi autorizzativi;
- quote planimetriche e altimetriche;
- dimensione delle aperture;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (c. a., acciaio, murature ecc.);
- rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc.);
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini,

le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente a altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

g) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

h) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente, e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente a altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle aperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

i) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, ove richiesto dall'amministrazione comunale. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

j) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature

scolastiche, magazzini ecc.) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

- k) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica qualora si tratti di ricostruzione di volumi;
 - l) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite e con campitura rossa quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;
 - m) relazione illustrativa;
 - n) Calcolo planovolumetrico di dettaglio, con indicazione di tutte le superfici ed i volumi, e schemi grafici di riferimento di chiara ed immediata comprensione. Vanno individuati e calcolati tutti i volumi e le superfici della costruzione, ivi compresi superfici e volumi non concorrenti alla determinazione del volume e della superficie richiesti (superfici e volumi cosiddetti tecnici).
 - o) relazione tecnica di cui alla legge n. 10/91;
 - p) relazione tecnica di cui alla legge n. 13/89 e s.m.i.;
 - q) progetto degli impianti di cui al Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008 ove richiesto;
 - r) nulla osta del comando provinciale dei vigili del fuoco ove richiesto;
 - s) copia del titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio.
- t) Prima dell' inizio dei lavori oggetto del permesso a costruire, il committente od il responsabile dei lavori dovrà inoltrare i seguenti documenti - come disposto dal D.Lvo 81/08:

- 1) nominativo dell' impresa esecutrice dei lavori ;
- 2) dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- 3) certificato di regolarità contributiva INPS, INAIL e Cassa Edile o D.U.R.C.- documento unico di regolarità contributiva-

I progetti di zone verdi attrezzate di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambiente e essere redatte, per quanto è possibile in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande per il rilascio del permesso di costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

Gli elaborati dovranno essere presentati in n. 3 copie in modulo continuo piegate secondo il formato UNI (21x30).

Tutte le tavole di progetto e le relazioni debbono essere firmate dal progettista e dal committente il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Resta inteso che le opere progettate devono rientrare nelle competenze professionali del tecnico progettista, in base alle norme vigenti ed alla giurisprudenza consolidata del settore.

Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie ulteriori copie quante richieste dagli Enti interessati.

art. 27 - Contributo 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 nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' 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, del DLgs 50/2016 e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, e' corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' 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.
- d-bis) 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;
- d-ter) 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, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed e' 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.
- 4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.
6. Ogni cinque anni i comuni provvedono 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.
- 7 - bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multi servizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
8. 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.

9. 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.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' 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 10 comma 4 del Regolamento, i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

art. 28 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire e' 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 29 del Regolamento.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione e' pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela 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 10, comma 2 del Regolamento, il contributo di costruzione e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
- 4-bis. 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 e' 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. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

art. 29 - Edilizia convenzionata

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 28, comma 1, la regione approva un convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:
 - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'art. 27 del Regolamento.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

art. 30 - 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'art. 27 del Regolamento, nonché 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 27, nonché una quota non superiore 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 28, 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.

art. 31 - Titolare e caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire e' personale ed e' valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale e' intestato.
2. Il permesso di costruire e' 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. E' irrevocabile ed e' oneroso ai sensi dell'articolo 27 del Regolamento. Gli eredi e gli aventi causa dal titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire e il responsabile, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione. La variazione non e' sottoposta a contributo concessorio.
Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

art. 32 - Annullamento del permesso di costruire

Il permesso di costruire è annullato quando :

- Risulta rilasciato in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
 - quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione del provvedimento, sia nei contenuti tecnici dello stesso.
- Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni, il responsabile del procedimento applica le sanzioni previste dalla legge vigente.

art. 33 - Varianti al progetto

La richiesta di variante segue il procedimento previsto per il rilascio del permesso a costruire, ad eccezione dell'ordine cronologico di presentazione che seguirà l'ordine cronologico delle varianti, quando essa variante incida sui parametri urbanistici, destinazione d'uso, volumetrie, categoria edilizia, sagoma dell'edificio e sia in violazione delle prescrizioni contenute nel permesso a costruire.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il responsabile dell'ufficio non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

art. 34 - Piani Urbanistici Attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), come definiti dalla LRC n. 16/2004 sono strumenti attuativi, la cui approvazione costituisce, per le zone omogenee in cui sono previsti dal PUC, una condizione necessaria per la presentazione di un progetto edilizio.

L'approvazione di un PUA non può comportare variante allo strumento urbanistico vigente ma individuazione degli strumenti attraverso i quali si attuano le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente. A tal fine non costituiscono varianti allo strumento urbanistico vigente:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano attuativo;
- la precisazione dei tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del PUA attuativo rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

- le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al DPR 380/01, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- la diversa dislocazione, senza variazioni quantitative, nel perimetro del Piano attuativo, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumenti delle quantità e dei pesi insediativi.

La Giunta Municipale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Piani attuativi 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 unico per l'edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

L'amministrazione comunale provvede alla approvazione di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

I piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica sono:

- 1) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) - Legge n. 167/62 e s.m.i.;
- 2) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - art. 27 Legge n. 865/71 e s.m.i.;
- 3) Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) - art. 13 e seguenti Legge n. 1150/42 e s.m.i.;
- 4) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (PI) - art. 16 Legge n. 179/92 ed art. 2 L.R.C. n. 3/96 e L.R.C. n. 26/02.

I piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono:

- 1) Piani di Lottizzazione convenzionata - art. 28 Legge n. 1150/42 e s.m.i.;

I piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata:

- 1) Piani di recupero degli insediamenti abusivi - art. 29 Legge n. 47/85 e s.m.i.
- 2) Piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (P.R.) - art. 27 e seguenti Legge n. 457/78 e s.m.i.
- 3) Altri Piani stabiliti da normative nazionali e regionali in materia.

art. 35 - Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono redatti sugli ambiti minimi di intervento individuati nello strumento urbanistico vigente.

La domanda di approvazione della proposta di PUA di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma e il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale. Alla domanda va allegata la documentazione prevista da leggi, regolamenti e circolari nazionali e regionali vigenti e comunque:

- stralcio del piano urbanistico con l'individuazione della zona oggetto d'intervento;
- planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- elenchi catastali delle proprietà (edifici e aree) comprese nel piano, con indicazione, per i Piani di recupero, delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della Legge n. 457/78;
- documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni metodi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le destinazioni d'uso, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali;

- schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
- schemi progettuali relativi alle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei proprietari, con indicazione degli allacciamenti alle reti esistenti;
- schemi progettuali relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, con indicazione analitica delle aree all'uopo destinate;
- sezioni trasversali e longitudinali dello stato di fatto e del progetto relative all'ambito di intervento;
- tabella illustrativa e motivata degli standard necessari e proposta di attrezzature da realizzare a spese del lottizzante o a scapito degli oneri;
- relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;
- norme tecniche di attuazione;
- bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari;
- valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge n. 447/95, nei casi in cui la proposta di Piano contenga insediamenti appartenenti alle tipologie previste dall'art. 8 comma 3 della Legge n. 447/95.

Entro 15 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza viene nominato il Responsabile del Procedimento che attiva la procedura istruttoria del PUA previa valutazione:

- della conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate del PUC, alle indicazioni contenute in eventuali delibere consiliari;
 - della conformità del progetto alle disposizioni del presente RUEC;
 - della conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il PUA è finalizzato.
- Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Responsabile del Procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. Completata l'istruttoria, il Responsabile del Servizio trasmette il PUA alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area dell'intervento. Quindi il Responsabile del Servizio trasmette il PUA alla Giunta Municipale per il procedimento di formazione di cui all'art. 27 della LR n. 16/04.

art. 36 - Convenzioni dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata

I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi degli artt. 26 e 37 della LR n. 16/04. La convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, dovrà prevedere:

- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge n. 847/64 e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche dei nuovi insediamenti;
- la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- eventuali ulteriori prestazioni stabilite dall'Amministrazione;
- la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi, che non dovranno essere superiori ai dieci anni;

□ congrue garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale.
Il rilascio dei titoli abilitativi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

art. 37 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie a allacciare la zona ai pubblici servizi.

art. 38 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. "2" del presente regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

art. 39 - Permesso di Costruire nell'ambito dei PUA

Per la domanda e il rilascio del Permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito del PUA, si seguono le norme contenute nel titolo I del presente regolamento.

art. 40 - Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica

Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di PUA delle aree stesse.
Se essi non aderiscono, il sindaco provvede per la redazione di PUA ad iniziativa pubblica secondo il dettato della LRC 16/04.

art. 41 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' 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.

1.bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, e' 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.

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

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

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

art. 42 - Esecuzione del Permesso di costruire - Inizio dei lavori.

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Almeno "10" (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o contestualmente alla SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:

- a) la linea di confine con gli spazi pubblici;
- b) i capisaldi planimetrici ad altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- c) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- d) i punti di presa dell'acquedotto.

2. Le suddette operazioni, da compiersi entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale e i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale, con la presenza del direttore dei lavori. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, la cui copia va conservata in cantiere.

3. Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile dello SUE con raccomandata A/R, protocollata a mano o tramite Pec. In tal caso le operazioni di cui al primo comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

4. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul territorio delle costruzioni stesse.

art. 43 - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare del permesso di costruire, all'atto dell'istanza e comunque prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al responsabile del competente ufficio comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore, oltre alle figure, ove previste, di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.e s.m.i..

Il direttore dei lavori, il costruttore e le figure, ove previste, di cui al decreto legislativo 81/08 e s.m.i. a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al responsabile, contestualmente all'istanza, e comunque sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al responsabile con le modalità di cui sopra.

art. 44 - Responsabilità

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 (persone esercenti un servizio di pubblica necessità) e 481 (falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità) del codice penale. In caso di accertate dichiarazioni non veritiere, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

art. 45 - Ordine di cantiere

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o danno sia per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare del permesso di costruire e del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre alle figure, ove previste, di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.e s.m.i..
3. In cantiere devono essere conservate copia del permesso di costruire con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.e s.m.i. a disposizione dell'autorità comunale e statale.

art. 46 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

- 1) Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al responsabile, con indicazione planimetrica dell' area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Il permesso di costruire è rinnovabile di sei mesi in sei mesi e è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di costruire oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
- 2) Trascorsi "90" (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

art. 47 - Visite di controllo: termini e modalità

1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nel permesso di costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciato il permesso di costruire, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. A tal uopo il permesso di costruire e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Il titolare del permesso di costruire nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al responsabile:
 - all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
 - alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
 - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.
4. In tutti gli altri casi il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al responsabile:
 - all'inizio dei lavori;
 - alla fine dei lavori.
5. Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni, e comunque in ogni momento della costruzione:
 - "7" giorni per l'inizio dei lavori;
 - "20" giorni per la copertura dell'edificio;
 - "30" giorni per la fine dei lavori.
6. Il titolare del permesso di costruire deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.
7. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
8. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.
9. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le "48" ore successive, al responsabile dell'ufficio, il quale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
10. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cure e spese dell'intestatario del permesso di costruire.
11. Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

art. 48 - Norme particolari per i cantieri edilizi

1. Si richiamano espressamente:
 - le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
 - le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
 - l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
 - la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

2. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

art. 49 - Certificato di agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico redatto ai sensi dell'articolo 67 del DPR n. 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del DPR 380/2001;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

art. 50 - dichiarazione di inagibilità

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

art. 51 - Opere a carattere precario e temporaneo

1. E' fatto obbligo per il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dal presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire, di richiederlo prima della realizzazione dell'opera stessa, con l'indicazione della sua funzione, nonché del periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione di una somma pari al valore del manufatto o delle opere.
3. Trascorso il termine indicato nel Permesso di Costruire di cui sopra, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.
4. Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale. Nel caso che l'installazione dell'opera precaria e non correlata al rilascio di Permesso di Costruire sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

art. 52 - Interventi Urgenti

1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'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 in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

art. 53 - Manufatti Stagionali

1. Tali manufatti sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).
2. QUALORA L'INSTALLAZIONE DI DETTI MANUFATTI SIA PREVISTA SU STRADE, MARCIAPIEDI O COMUNQUE PERCORSI ANCHE PRIVATI MA DI USO PUBBLICO, IL RILASCIO DEL PERMESSO DI

Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio competente della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.

3. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione di importo pari al valore di quanto installato. In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

ART. 54 - VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE

1. Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle norme del PUC in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.

2. Gli spazi a standard devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente, si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto a Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.

3. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione. In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera, così come disciplinata all'art. 14 del presente Regolamento.

ART. 55 - LAVORI DI SICUREZZA

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'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 l'effettiva esistenza del pericolo.

2. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:

opere di puntellamento provvisoriale;
spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozioni di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;

a) demolizione di murature, di solai interni o di copertura, di sporti e di parti limitate di fabbricati.

3. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire

successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività. Alla documentazione vanno allegati gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio o dell'UTC circoscrizionale o del Comando dei VV.UU.

4. Solo in caso di opere che ricadano negli *Ambiti di Recupero* del PUC, tali lavori possono essere eseguiti non prima delle 24 ore dalla comunicazione suddetta. In tali casi, infatti, la comunicazione deve anticipare e non seguire l'inizio dei lavori.

5. Nel caso si tratti d'immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

art. 56 - Lavori di interesse pubblico

1. Con ordinanza del dirigente del servizio dell' UTC Comunale possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo, lavori d'interesse pubblico del seguente tipo:

- a. lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
- b. opere di tutela per l'igiene pubblica;
- c. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
- d. ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.

2. Nei casi di cui al comma 1, il dirigente del servizio assegna nella medesima ordinanza un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.

3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il dirigente può intervenire, di ufficio e a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.

e. 4. Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

art. 57 - Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

4. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere

per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

art. 58 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:

- il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
- il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
- la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
- il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
- il nominativo del responsabile dei lavori;
- il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
- l'importo dei lavori;
- anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:

- Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
- documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
- progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
- documentazione relativa alla sicurezza del cantiere (D.lgs. 81/2008);
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.

4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

5. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

art. 59 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio UTC, anche a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

art. 60 - Prescrizioni in materia di rumore

1. È fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

art. 61- Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

art. 62 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

2. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.

3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.

art. 63 - Recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti.

art. 64 - Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

1. La sicurezza del cantiere deve essere garantita nel rispetto dell'apposito piano redatto a norma della legislazione specifica vigente, dell'applicazione della quale occorre conservare in cantiere la prescritta documentazione.
2. In particolare, tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando specifici opportuni provvedimenti.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

art. 65 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
2. Nel corso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

art. 66 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire

la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

art. 67 - Requisiti di salubrità

A) Salubrità del suolo

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

B) Smaltimento delle acque luride

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

C) Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi

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

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

D) Salubrità dell'aria

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

art. 68 - Classificazione dei locali

1. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

-laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone é prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone é limitata a ben definite operazioni.

S1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S2 a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i "12" mq. Di superficie o "8" metri di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) legnaie.

S3 - a) disimpegni inferiori a "10" mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a "5" mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione;

e) Soppalchi e ammezati.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere espresso dal responsabile dell'ufficio competente comunale.

art. 69 - Caratteristiche dei locali

1. Tutti i locali di cat. "A" devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

2. Le dimensioni minime dei locali devono essere:

lineari planimetriche ml. "2,10";

superficiali mq. "9" (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. "25");

cubiche mc. "27".

3. L'altezza minima dei locali di categoria A 1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri "2,70" netta, per la categoria A 2) deve essere pari a almeno metri "3,00".

4. I locali di categoria "S" possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. "0,40".

5. Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri "2,40", con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri "2,20".

6. Autorimesse fuori terra la cui altezza utile sia superiore a ml. "2,50" sono considerate di categoria "A".

7. I locali di cat. "S1" non possono avere accesso diretto da locali di cat. "A" se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

8. I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat. S1 e S2; nessun oggetto interno potrà superare i "5" cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in "30" cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. "13". La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. "4,50".

9. la superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali da soppalcare e non dovrà superare il 50% di questi. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt 1.80. Le parti soprastanti e sottostanti, verso il lato passante devono essere totalmente aperte; la parte superiore dovrà essere munita di solido parapetto con un'altezza complessiva non inferiore a mt. 1,05

art. 70 - Impianti speciali

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'amministrazione, su parere dell'ufficio sanitario, può caso

per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. "A" e "S".

2. Alla domanda di permesso di costruire, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dello impianto effettuato dalla A.S.L. competente.

3. In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. "S" aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano

almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

4. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere della A.S.L. competente, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche

costruttive e di dimensionamento.

art. 71 - Classificazione dei piani

1. Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, nelle categoria A1, A2, S1.

2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti e a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

art. 72 - Piani seminterrati

Le attività lavorative rientranti nella categoria A2 prevista dal regolamento nel comma succitato, devono avvenire in locali, ma che siano dotati dei requisiti previsti dalle normative sanitarie, antincendio ed in conformità alle destinazioni d'uso individuate dal PRG.

Le attività lavorative nei piani seminterrati o semisotteranei sono consentite solamente nell'ipotesi che la sommatoria delle superfici interne delle pareti perimetrali presentino un grado di "Fuori terra compreso tra il 51% ed il 100%. In ogni caso, nel piano seminterrato o semisotteraneo non sono consentite attività pericolose secondo quanto previsto dalla normativa specifica. Il calcolo dell'interro di una parete si effettua tenendo conto dell'effettivo andamento del terreno rispetto a quello della parete. Non va considerata interrata la parete che non sia a contatto diretto con il terreno per la porzione pari alla distanza della parete dal terreno prospiciente (larghezza del cavedio), cosicché una parete di tre metri di H. interna è considerata completamente "fuori terra" se tra questa ed il terreno che la fronteggia insita una distanza di almeno tre metri in tutti i suoi punti. Nel caso che il grado di fuori terra sia almeno inferiore al 51%, l'agibilità per le attività lavorative è subordinata ad una esplicita autorizzazione in deroga all' Art. 8 del DPR 303/56, rilasciata dall' ASL previa verifica della sussistenza dei parametri igienico - sanitari minimi. Per le attività diverse da quelle lavorative è consentito l'utilizzo dei piani seminterrati ed interrati solamente se, non in contrasto con le norme igienico - sanitarie vigenti in relazione alla specifica destinazione d'uso che si andrà a svolgere.

art. 73 - Sottotetti abitabili

1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

2. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.

3. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento (cfr. legge regionale Campania 28 novembre 2000, n. 15 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti" e legge regionale Campania n. 5 del 6 maggio 2013).

art. 74 - Sottotetti non abitabili

Sono ammessi, a copertura degli edifici ad uso prevalentemente abitativo ricadenti in tutte le zone territoriali omogenee, sottotetti non abitabili, che si pongono in rapporto di funzionalità necessaria rispetto la costruzione cui ineriscono. Il vincolo di pertinenza con l'immobile cui sono funzionali deve essere oggetto di dichiarazione unilaterale d'obbligo da rendersi mediante atto pubblico. Detti volumi devono :

- a. avere una stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici. Tale connessione deve essere dimostrata e certificata dal progettista, in relazione a reali esigenze impiantistiche. Non sono considerati impianti tecnologici o volumi tecnici, ambienti destinati a lavanderie, stenditoi o similari. Parimenti non sono considerati volumi tecnici o destinati a impianti tecnologici ambienti per i quali non sia dimostrata la reale connessione di funzionalità, o siano sproporzionati, per superfici o volumi, alle specifiche funzioni tecniche. In merito, si fa riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. del 31 gennaio 1973 n. 2474. A tal fine, tutti gli ambienti del sottotetto non abitabile devono essere indicati in termine di superficie e di volume, con riferimento a schemi grafici di chiara lettura, e con indicazione delle destinazioni d'uso, al fine di consentire la verifica da parte del Responsabile del Procedimento.
 - b. devono migliorare l'isolamento termico degli edifici ad uso residenziale mediante un insieme sistematico di opere, la cui valenza in termini di miglioramento dell'isolamento termico deve essere calcolata e dimostrata dal tecnico progettista.
 - c. Per questi sottotetti si prescrive un'altezza alla gronda, non superiore a 1.30 m ed un'altezza massima al colmo non superiore a 2.70 m, calcolate dal pavimento del solaio di calpestio del sottotetto all'intradosso del solaio di copertura e devono avere un'altezza media netta misurata all'intradosso del solaio di copertura non superiore ai 2.00 m.
- In nessun caso vanno superate le altezze massime dei fabbricati come stabilite dalle N.T.A. per ognuna delle zone omogenee.

Il relativo solaio di copertura deve avere pendenza costante, non sono ammessi solai ad asse spezzato, con pendenze diverse in falda, ma unicamente tetti con falde a pendenza costante. Lo spessore del solaio di copertura, ivi compresa la eventuale coibentazione non può essere maggiore di 0,40 mt.;

Per tali sottotetti è consentita l'apertura di finestrini di aerazione in corrispondenza dei vani sottostanti esistenti, della stessa ampiezza e di altezza massima di mt.0.60.

art. 75 - Isolamento dalla umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A1 e S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno "50" cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.
2. Per i locali di cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno "25" cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare "30" cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine.
3. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
4. I pavimenti dei locali di cat. A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

art. 76 - Copertura

1. Gli edifici di altezza superiore a m. "13" di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura con classificazione REI.
2. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile ecc. devono essere in cemento armato o in lamiera di idonea resistenza termica.

art. 77 - Pareti divisorie

1. Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

art. 78 - Scale e ascensori

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. "1,10". Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. "10" ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a "30" metri di altezza può servire fino ad un massimo di "500" mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.
2. Ogni scala che serva edifici da metri "17" a metri "30" di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri "14".

art. 79 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti

1. Ogni scala, in edificio superiore a metri "24" di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.
2. In edifici di altezza superiore a metri "30", una scala non può servire più di "400"mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di "300" mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

art. 80 - Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.
2. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti e i muretti di tamponamento e chiusura : in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

3. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

art. 81 - Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

art. 82 - Tabelle stradali e numeri civici

1. Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

art. 83 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

art. 84 - Uscite dalle autorimesse e rampe

1. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno "10,00" ml, misurata fra gli stipiti più vicini.

2. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa é costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta indicata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari a almeno metri "3,50" di lunghezza.

art. 85 - Zoccolature

1. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del responsabile dell'ufficio tecnico.

art. 86 - Elementi aggettanti

1. Nessun oggetto superiore a "30" cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. "3,50" in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

2. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri "3,50" dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri "1,20" e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzati.

3. Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri "4,00".

art. 87 - Mostre— vetrine— insegne

1. Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

art. 88 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

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

art. 89 - Definizioni

1. Questa parte regolamenta l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano, di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:

- segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
- arredare l'eventuale spazio urbano collegato a dette attività;
- trasmettere messaggi pubblicitari attraverso strutture fisse;
- costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
- fornire pubblici servizi ai cittadini.

Tutti questi elementi costituiscono elemento fondamentale per la qualità dell'immagine e della fruizione degli spazi urbani e la loro installazione o esposizione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente del Servizio competente alla firma dei Permessi di Costruire.

2. Indicatori di Attività Private

Si intendono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano (sia che siano installati od esposti presso la sede dell'attività cui si riferiscono, sia che indichino il percorso per il suo raggiungimento).

Sono compresi nella definizione:

- le insegne ed i marchi;
- le targhe;
- le tende aggettanti;
- le bacheche;
- gli indicatori direzionali (freccie);
- le sorgenti luminose specificamente finalizzate alla evidenziazione della sede di un'attività.

3. Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

Si intendono tutti i manufatti a carattere permanente che segnalano servizi pubblici o di pubblica utilità quali:

- poliambulatori pubblici e privati, ecc;
- farmacie ed esercizi commerciali autorizzati alla vendita al pubblico di farmaci da banco o di automedicazione;
- tabaccai e rivendite di valori bollati;
- sedi delle forze dell'ordine (Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Vigili Urbani, etc.);
- edifici pubblici (sedi istituzionali, teatri, cinema, etc.);
- edifici di interesse pubblico (Poste e Telecomunicazioni, Enel, Alberghi, etc.).

4. Manufatti per servizi pubblici

Sono i manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti all'erogazione di pubblici servizi quali:

- cabine telefoniche;
- cassette postali;
- cassonetti per la raccolta dei rifiuti;
- cestini fissi;
- impianti di pubblica affissione;
- elementi della pubblica illuminazione;
- rastrelliere porta-bici;
- manufatti di dissuasione della sosta;
- paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico;
- manufatti destinati a servizi igienici.

Sono altresì compresi apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità nonché gli apparecchi bancomat, cash/dispenser ed altri elementi che si renderanno necessari per sopraggiunte nuove necessità sociali ed esigenze tecnologiche.

Sono inoltre considerati manufatti per servizi pubblici gli accessori alle reti impiantistiche, quali: gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.

5. Arredi Privati

Sono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, installati od esposti nelle pertinenze accessorie di attività private, su suolo pubblico o privato che hanno la funzione di arredare l'ambiente urbano collegato a dette attività o funzionali allo stesso esercizio dell'attività, quali:

- vetrine;
- chioschi ed edicole;
- coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato;
- pedane;
- fioriere;
- ombrelloni, tavolini, sedie, panchine;
- cestini portarifiuti;
- distributori automatici di merci varie;
- impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, stendardi, etc.).

art. 90 - Indicatori di attività private

1. Per l'installazione degli indicatori si deve:

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata o dell'ambiente in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative del contesto, di cui deve garantire la lettura;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.

2. Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali e degli indicatori pubblicizzanti insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.

In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- coperture degli edifici (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi);
- pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
- strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
- murature in pietra viva;
- elementi di facciata aventi funzione decorativa.

È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.

Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi).

È vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.

3. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

- farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
- pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
- organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
- partiti politici in corrispondenza delle sedi;
- associazioni di volontariato e culturali, in corrispondenza delle sedi;
- altre associazioni in corrispondenza delle sedi e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- cinema, teatri, in corrispondenza delle sale o, esclusivamente per l'esposizione di locandine, in gruppi di almeno tre in altre posizioni compatibili con le prescrizioni specifiche per ambiti.

Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su, o comunque visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore. Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di ml 1,20.

Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili realizzati in profilato di ferro. Tali espositori possono essere collocati sul suolo pubblico solo in zone pedonali.

art. 91 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

Per tali attività, in deroga alle prescrizioni generali, è consentito l'uso di indicatori luminosi "a bandiera", o posizionati in copertura, purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività.

Tali indicatori possono riportare anche il logo che esprime la categoria del servizio e non solo la denominazione per esteso dell'attività.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, e/o diverse ubicazioni, l'Amministrazione potrà fornire indicazioni esemplificative.

art. 92 - Edicole e Chioschi

1. Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione Comunale può concedere l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici denominati Edicole. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 18,00 mq ed altezza massima esterna di ml 3,50.

L'Amministrazione Comunale approva la localizzazione, nelle zone prive di sufficienti dotazioni commerciali, anche di strutture denominate Chioschi e destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Tali manufatti possono avere superficie massima in pianta non superiore a 18 mq, altezza massima esterna di ml 3,50.

In ogni caso:

non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale, fatta eccezione per le edicole che possono essere localizzate eventualmente nelle vie del centro storico pedonalizzate, nelle piazze pedonalizzate e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti purché l'installazione non crei impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, anche con ridotta capacità motoria o portatori di handicap in carrozzella, e non si riduca in maniera apprezzabile (oltre l'1 %) lo spazio di parcheggio.

In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Servizio Circolazione e Traffico di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'ente proprietario del sedime;

i chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a ml 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;

fuori dagli ambiti di recupero essi devono essere collocati a distanza non inferiore a ml 20 da incroci stradali;

gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20 % della superficie coperta dell'edicola/chiosco;

i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente utilizzando come materiali: legno, ferro, ghisa, vetro. E' esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;

2. E' consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali.

La superficie complessiva coperta non può essere superiore a mq 20. Se la somministrazione avviene all'interno il chiosco, le sue pertinenze accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap in carrozzella.

Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno.

In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Servizio Circolazione e Traffico di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'Ente proprietario del sedime.

art. 93 - Arredo privato

La collocazione di fioriere su suolo pubblico è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque dietro sottoscrizione di un impegno, garantito da deposito cauzionale, a garanzia sia della loro continuativa manutenzione sia della loro rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato.

Non sono ammessi contenitori in materiali plastici o cementizi.

La localizzazione di ombrelloni, pedane, tavolini, sedie, cestini portarifiuti, coperture è ammessa solo per spazi commerciali ed esercizi pubblici quali bar, ristoranti, pizzerie.

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere.

art. 94 - Impianti pubblicitari

La disciplina di questa tipologia di attrezzatura (tabelloni, poster) a carattere sia permanente che temporaneo, è rinviata alle norme nazionali vigenti.

art. 95 - Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'ufficio tecnico comunale.
2. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. "50".

art. 96 - Occupazione suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico a carattere temporaneo o permanente è consentita mediante autorizzazione rilasciata dal Dirigente competente alla firma.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

art. 97 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

art. 98 - Depositi di materiali

I depositi di materiale sono soggetti a norma dell' art. 3 comma 1 lett. E del Decreto 380/01 a Permesso a Costruire.

art. 99 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno.

art. 100 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private

1. Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio comunale a meno di motivi di pubblica o privata sicurezza.
2. È fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie.
3. Su tutto il territorio comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto è subordinato a specifico nullaosta da parte dell'Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

4. Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

5. Per le specie di alberi per le quali sono state emanate a livello nazionale o regionale particolari norme di protezione, tali norme prevalgono su quelle del presente Regolamento.

art. 101 - Recinzioni urbane

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.

Sono consentite:

- a) recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture (ammesse solo al di fuori del centro urbano lungo strade pubbliche);
- b) recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura;
- c) recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base;
- d) recinzioni in legno;
- e) recinzioni in siepi vegetali con rete metallica.

2. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante.

3. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).

Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

4. Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti.

5. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia 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.

6. Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante.

7. Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

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

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

9. La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita.

10. Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

11. Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia (se istituita) ed eventualmente appositamente autorizzate.

art. 102 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata

1. Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti, e ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica.

2. Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata; negli altri casi la recinzione deve essere integrata con siepi.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

art. 103 - Disposizioni generali e obiettivi

1. Il presente Titolo individua e descrive i requisiti edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali.

2. Tali requisiti sono pertanto finalizzati a:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

art. 104 - Fonti energetiche

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate.

2. Fra di esse vi sono:

- energia solare;
- energia geotermica;
- energia eolica.

3. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.

4. Ogni intervento edilizio e impiantistico deve pertanto essere finalizzato al raggiungimento di tale obiettivo indipendentemente dagli specifici obblighi o suggerimenti di seguito indicati.

art. 105 - Modalità di progettazione

1. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:

- la localizzazione;

- la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
2. Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
3. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo/freddo).

art. 106 - Uso razionale dell'acqua

1. L'acqua è una risorsa scarsa e pregiata.
2. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano la riduzione degli sprechi.

art. 107 - Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i.:

1. L'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità.
- . Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.
2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.
3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla

Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

4. L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

6. Nel caso di edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 m², ove l'edificio non ne sia già dotato, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'attestato di prestazione energetica entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e di affiggere l'attestato di prestazione energetica con evidenza all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico. A partire dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 m² di cui sopra, è abbassata a 250 m². Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari di cui all'articolo 3 della legge 11 gennaio 1996, n. 23.

7. Per gli edifici aperti al pubblico, con superficie utile totale superiore a 500 m², per i quali sia stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica di cui ai commi 1 e 2, è fatto obbligo, al proprietario o al soggetto responsabile della gestione dell'edificio stesso, di affiggere con evidenza tale attestato all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico.

8. Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

9. Tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati.

10. L'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE.

11. L'attestato di qualificazione energetica, al di fuori di quanto previsto all'articolo 8, comma 2, è facoltativo ed è predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di prestazione energetica. A tale fine, l'attestato di qualificazione energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul

frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di prestazione energetica dell'edificio, ai sensi del presente decreto, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo.

12. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata, sentito il CNCU, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all' articolo 4, è predisposto l'adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009, nel rispetto dei seguenti criteri e contenuti:

a) la previsione di metodologie di calcolo semplificate, da rendere disponibili per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini;

b) la definizione di un attestato di prestazione energetica che comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi. Tra tali dati sono obbligatori:

1) la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;

2) la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;

3) la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;

4) i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;

5) le emissioni di anidride carbonica;

6) l'energia esportata;

7) le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;

8) le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;

c) la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;

d) la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, di utilizzo obbligatorio per le regioni e le province autonome, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici.

art. 108 - Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio

1. Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui al presente Capo del RUEC, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio.

2. In caso di nuova costruzione ogni struttura deve essere inserita nella sagoma dell'edificio e comunque mascherata con opportuni elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.

3. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia, eventuali strutture esterne alla sagoma dell'edificio non devono essere visibili dagli spazi pubblici e devono avere opportune

mascherature eseguite con elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.

4. In caso di interventi di manutenzione, eventuali strutture esterne alla sagoma dell'edificio, qualora possibile, non devono essere visibili dagli spazi pubblici. Il loro inserimento deve comunque rispettare i caratteri compositivi dell'edificio e garantire un ridotto impatto visivo.

5. La collocazione degli impianti deve in ogni caso essere parte integrante del progetto architettonico.

6. Indipendentemente dalla tipologia di intervento devono essere privilegiate, possibilmente, le seguenti scelte:

- tubi e canalizzazione incassati nei muri;
- macchinari posizionati in copertura;
- schermature visive e acustiche per i macchinari;
- tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.

art. 109 - Orientamento dell'edificio

1. gli edifici di nuova costruzione, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest.

2. gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

3. gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc.) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

4. le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso sud-est e sud-ovest.

5. le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

6. campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

art. 110 - Illuminazione naturale

1. Negli ambienti deve essere massimizzato l'apporto dell'illuminazione naturale al fine di contribuire al miglior comfort ambientale e di ridurre i consumi energetici.

2. Negli ambienti con presenza continuativa di persone l'utilizzo di sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare (lucernario tubolare, pozzo di luce, tubo convogliatore, ecc.) è consigliato quale sistema integrativo dell'illuminazione naturale derivante dalle aperture.

3. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione privilegiata per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti.

4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

art. 111 - Protezione dal sole

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

2. Laddove possibile è consigliato l'impianto di alberi a parziale schermatura nel periodo estivo del fronte sud, sud-ovest dell'edificio. La scelta delle specie vegetale deve tener conto del fabbisogno invernale di luce naturale.

3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

art. 112 - Controllo trasmittanza involucro

Per ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.lgs 192/2005 e s.m.i.

art. 113 - Predisposizioni

1. Gli edifici devono essere dotati di idonee predisposizioni, riguardanti sia l'involucro dell'edificio sia gli impianti, atte a favorire in modo semplice e immediato l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e il collegamento con sonde geotermiche.
2. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze ai sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento (ai sensi dell'Allegato D del d.Lgs. 192/2005).
3. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc..
4. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

art. 114 - Isolamento acustico

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e successive modificazione e integrazioni sono da considerare quali requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni.
2. Interventi che riducono ulteriormente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative sono auspicabili con particolare riferimenti agli ambiti urbani contraddistinti da specifiche fonti di inquinamento acustico (strade, ferrovie, ecc.).
3. Campo di applicazione: gli interventi migliorativi rispetto ai requisiti di legge sono facoltativi.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

art. 115 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia

1. I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:
 - rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o in tessuto storico;
 - essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
 - essere curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.

2. I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale, salvo dimostrata necessità. Per quella pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina.

I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.

art. 116 - Decoro urbano

1. 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.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione 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 materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquedotti delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno; i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Dirigente, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il Dirigente oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

art. 117 - Colore delle facciate

1. Ai progetti per interventi di Conservazione, Trasformazione e di Riqualficazione, riguardanti fabbricati sia pubblici che privati, per i quali si prevedono nuove scelte cromatiche, deve essere allegata la seguente documentazione minima:

- rilievo fotografico a colori degli edifici circostanti la zona ove ricade l'intervento da realizzare;
- scheda grafica di lettura delle facciate da interessare alle nuove scelte cromatiche, ove siano individuati gli elementi costitutivi: murature, balconi, ringhiere, aggetti, coperture, cornicioni, grondaie, cornici, mensole marcapiano, lesene, porte e finestre, saracinesche, tubazioni, ecc.;
- proposta cromatica (elaborata con immagini colorate o mediante grafica computerizzata) riferita a tutti gli elementi costitutivi di cui al precedente punto;

• in caso di edifici ricadenti negli ambiti di recupero, sarà necessario presentare uno studio a analisi dei cromatismi originari riscontrabili attraverso rinvenimenti, analisi, foto d'epoca, ecc..

2. I criteri nella scelta di nuovi cromatismi sono i seguenti:

a) i cromatismi originari negli ambiti di recupero o degli immobili sottoposti a tutela, devono essere riproposti fedelmente;

b) le murature in pietra a faccia vista, i rivestimenti lapidei, tutti gli elementi esterni in pietra preesistenti, o di progetto, e le murature in laterizio non possono essere interessate da tinteggiature ricoprenti;

c) la tinteggiatura degli intonaci di uno stesso immobile è consentita utilizzando non più di due o tre diversi cromatismi, tra i quali deve essere individuato un primo colore "prevalente", ed un secondo colore (ed eventualmente il terzo) da destinare alla evidenziazione degli elementi complementari del fronte edilizio;

d) ogni nuovo colore prevalente deve richiamare, per assonanza, almeno uno dei colori preesistenti nelle immediate adiacenze, in maniera da determinare un "continuum ambientale" caratterizzato da minime modulazioni cromatiche;

e) tutti gli elementi metallici presenti nelle facciate edilizie (ringhiere, saracinesche, grondaie, discendenti, ecc.) devono essere preferibilmente trattati con uno stesso colore, che evidenzii la differenza del materiale rispetto ai fronti murari.

3. Qualora per motivi architettonici, o per particolari scelte culturali, si intende applicare criteri diversi da quelli di cui al precedente comma, lettere a,b, c, d, e, gli interessati devono esibire una specifica relazione giustificativa, accompagnata da accurati fotomontaggi che illustrino la sostenibilità e validità dell'intervento cromatico proposto.

art. 118 - Manutenzione

1. Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il sindaco o dirigente competente può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

2. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il responsabile dell'ufficio tecnico competente, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il responsabile dell'ufficio tecnico competente può provvedere di autorità a spese del medesimo.

art. 119 - Qualificazione del paesaggio urbano

1. Coperture

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

Al di fuori degli interventi di riqualificazione urbana adottati dal Comune per tutte le categorie di intervento sono vietati:

a) realizzazione di lucernari sporgenti dalle coperture. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;

b) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura quando non siano pertinenza di preesistenti vani abitati e legittimamente abitabili;

c) sostituzione del manto in coppi ed embrici con altra tipologia o materiale (fatto salvo l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici);

d) rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale. La sostituzione di docce e pluviali, anche con materiali e soluzioni diverse da quelli in essere, o la loro installazione, se mancanti, è da considerarsi manutenzione ordinaria purché

l'intervento sia eseguito con materiali e soluzioni nel rispetto della tradizione costruttiva locale (rame e ghisa).

È vietato l'uso di materiali plastici per la realizzazione di docce e pluviali su tutto il territorio comunale.

2. Facciate

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.

Non sono ammesse tettoie aggiuntive, poste a copertura di insegne o dell'attacco delle tende di esercizi commerciali o comunque di aperture della facciata, negli edifici posti all'interno dell'ambito urbano di interesse storico-architettonico.

3. Infissi

Negli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il recupero o il ripristino o il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

È vietata:

l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando infissi in alluminio anodizzato;

l'installazione di zanzariere con telaio in materiale e colore diverso da quello dell'infisso.

Capo VI Elementi costruttivi

art. 120 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Ai sensi dell'art. 2, lett A) del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 per barriere architettoniche si intendono:

a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;

c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

2. Le presenti norme si applicano agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione. Si applicano altresì agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso. Si applicano inoltre agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità.

3. Agli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorare la fruibilità sulla base delle norme contenute nel presente regolamento.

4. In attesa del predetto adeguamento ogni edificio deve essere dotato, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, a cura dell'Amministrazione pubblica che utilizza l'edificio, di un sistema di chiamata per attivare un servizio di assistenza tale da consentire alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale la fruizione dei servizi espletati.

5. Agli edifici di edilizia residenziale pubblica ed agli edifici privati compresi quelli aperti al pubblico si applica il decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
6. I progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente fruizione pedonale devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Si applicano, per quanto riguarda le caratteristiche del suddetto percorso, le norme contenute ai punti 4.2.1., 4.2.2. e 8.2.1., 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e, per quanto riguarda le caratteristiche degli eventuali impianti di sollevamento, le norme contenute ai punti 4.1.12., 4.1.13. e 8.1.12., 8.1.13. dello stesso decreto, con le successive prescrizioni elaborate dall'ISPESL e dall'U.N.I. in conformità alla normativa comunitaria.
7. Per i percorsi pedonali in adiacenza a spazi carrabili le indicazioni normative di cui ai punti 4.2.2 e 8.2.2. del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, valgono limitatamente alle caratteristiche delle pavimentazioni ed ai raccordi tra marciapiedi e spazi carrabili. Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm. La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.
8. Nelle strade ad alto volume di traffico gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità. Il fondo stradale, in prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità. Le piattaforme salvagente devono essere accessibili alle persone su sedia a ruote. Gli impianti semaforici, di nuova installazione o di sostituzione, devono essere dotati di avvisatori acustici che segnalano il tempo di via libera anche a non vedenti e, ove necessario, di comandi manuali accessibili per consentire tempi sufficienti per l'attraversamento da parte di persona che si muovono lentamente.

art. 121 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici privati e delle loro aree di pertinenza devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso.
2. In particolare tali impianti devono essere dotati di:
- corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
 - sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali (giardini, aree box, vialetti, ecc.);
 - corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali;
 - sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni (vano scala, atrio di ingresso e corridoio).
3. Inoltre gli impianti relativi ad edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
- interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone (bagno, corridoio, archivio, ecc.);
 - sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi (ore notturne, giornate festive, periodi di chiusura, ecc.).
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico.

art. 122 - Inquinamento elettromagnetico interno

1. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici è obbligatorio l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento di contatori e dorsali di conduttori, l'impiego di circuiti a bassa tensione, ecc..
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

art. 123 - Impianti solari fotovoltaici

1. I pannelli solari fotovoltaici sono obbligatori quali sistemi di produzione di energia elettrica ad integrazione del tradizionale collegamento alla rete di distribuzione nazionale in misura non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati.
2. Campo di applicazione: Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie, per la nuova edificazione.

art. 124 - Intercapedini

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
2. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

art. 125 - Coperture

1. Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.
3. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di mt. "2,00".

art. 126 - Recinzioni

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.
2. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione sui confini fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio non debbono superare cm. "100" della quota stradale.
3. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, quindi, nella progettazione si devono tenere conto delle norme relative al codice della strada..

art. 127 - Strade e viali privati

1. L'apertura al transito delle strade private non è consentita prima dell'accertamento da parte del competente Servizio della esecuzione in conformità al progetto approvato.
2. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.
3. I viali privati di accesso devono essere muniti di cancello arretrato di almeno ml 3,00 dal limite della carreggiata e di idonea segnaletica, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.

4. Le strade e i viali privati devono adottarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

art. 128 - Materiali ecosostenibili

1. I materiali utilizzati nelle costruzioni, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura sono selezionati tra quelli che:

riducono i costi ambientali del trasporto e salvaguardano le tradizioni costruttive locali

- non determinano sviluppo o emissione di sostanze riconosciute nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente;

- non producono inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo;

- contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento;

- sono riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell'edificio;

- rispettano i ritmi naturali delle risorse rigenerabili;

- garantiscono alti livelli di durabilità e che in ogni fase di utilizzo e trasformazione conservino costantemente la propria bio-ecologicità;

- comportano un basso bilancio energetico nel ciclo di produzione.

2. Nella scelta dei materiali da costruzione sono privilegiati quelli contraddistinti da un ciclo di vita scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile, ovvero conformi a specifiche etichettature e marchiature (norme UNI GL 13, UNI serie ISO 14020 - Etichettatura ambientale, UNI serie ISO 14040 - Valutazione del ciclo di vita, ecc.).

3. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (pitture, rivestimenti murari e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico, ecc.).

4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Capo VII Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni

art. 129 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti del comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela del regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927 n.1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, il dirigente o il responsabile provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di

in edificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo ii del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

4. gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART.130 - VIGILANZA SU OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente articolo 129, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione Campania e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della giunta regionale della Campania, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato art. 129.

art. 131 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 132 del presente Regolamento, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre

misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 129, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato. È sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita e' demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale della Campania e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 129 del Regolamento, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 19, comma 01 del Regolamento e segnatamente agli interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire.

art. 132 determinazione delle variazioni essenziali

1. Ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/2001 e s.m.i. l'essenzialità delle variazioni al progetto ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 131 e 139 del presente Regolamento. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

art. 133 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 4, del Regolamento, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'art. 131, comma 8 del presente Regolamento.

6. E' comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 27 e 30 del Regolamento.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 19, comma 01 del Regolamento eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

art. 134 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 19, comma 01, del Regolamento eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

2-ter. Ai dell'applicazione del presente articolo, non ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

art. 135 - accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 19, comma 01 o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 131, comma 3, 133, comma 1, 134, comma 1, del presente Regolamento, e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 27 del Regolamento. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali si intende rifiutata.

art. 136 interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 18, commi 1 e 2, del Regolamento in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 10 comma 3 del Regolamento, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 euro a 10.329,00 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516,00 euro a 10.329,00 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 19, comma 6, del Regolamento la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro.

8. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 139 del Regolamento. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 131, 133, 134 e 139 e dell'accertamento di conformità di cui all'art. 135 del medesimo Regolamento.

art. 137 - interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 135 del Regolamento.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 19, comma 01, del Regolamento in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

art. 138 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione -Riscossione-

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 27 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
 3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
 4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 139 - sanzioni penali

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
 - a) l'ammenda fino a 20.658,00 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo IV del D.P.R. 380/2001, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
 - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 10.328,00 a 103.290,00 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
 - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30.986,00 a 103.290,00 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.
- 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 19, comma 01, del Regolamento eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Capo VIII Norme transitorie

art. 140 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

1. Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, devono, in caso di interventi di Trasformazione, adeguarsi alle norme stesse, ove si interviene.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio Comunale non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che sono sottoposti alla disciplina previgente.

art. 141 - Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RE è obbligatorio l'uso della modulistica tipo predisposta dal Comune.

art. 142 - Entrata in vigore e varianti

1. A decorrere dalla entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. Le norme nazionali e regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente RE sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente RE.

La Giunta Municipale approva con delibera il conseguente adeguamento del testo predisposto dal Dirigente del Servizio.

3. Le integrazioni e le varianti non determinate dalle applicazioni di leggi di livello sovracomunale sono approvate secondo la normativa vigente

art. 143 – Prevenzione antimafia

1. Ogni pratica edilizia di Permesso di Costruire, SCIA e/o DIA dovrà essere necessariamente corredata, a pena di inammissibilità, delle dichiarazioni – rese dal richiedente, dal proprietario (se diverso) e dal titolare della ditta esecutrice dei lavori e da eventuali subappaltatori utilizzando la modulistica predisposta degli Uffici Comunali – contenenti:
 - a) la certificazione della insussistenza di alcuna delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D. Lgs. 159/2011 a carico dei soggetti indicati dall'art. 85 D. Lgs. 159/2011;
 - b) l'impegno a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia, dandone comunicazione all'Amministrazione, ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale in qualunque forma esso si manifesti (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture, servizi o simili a determinate imprese – danneggiamenti – furti di beni personali o in cantiere, ecc...) nei confronti di tali soggetti, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei loro familiari nel corso dei lavori;
 - c) l'espressa accettazione di quanto stabilito al presente articolo relativamente alle conseguenze del mancato rispetto delle previsioni dettate in materia di prevenzione antimafia.
2. Il Legale Rappresentante della ditta esecutrice si impegna a comunicare preventivamente i nominativi delle imprese subappaltatrici, titolari di noli nonché titolari di contratti derivati e subcontratti, comunque denominati, nonché i relativi metodi di affidamento, allegando le dichiarazioni di cui al comma 1 che precede riguardanti le medesime imprese e i soggetti indicati dall'art. 85 D. Lgs. 159/2011.
3. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) dovrà essere prevista una clausola risolutiva espressa in presenza di comunicazioni antimafia ostative riguardanti l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa dalla documentazione di cui al comma precedente.
4. L'inosservanza di quanto stabilito ai commi che precedono comporterà il diniego o (se già rilasciato) la revoca del Permesso di Costruire o, in caso di SCIA e/o DIA la revoca dei relativi effetti e la immediata sospensione dei lavori, con la conseguente diffida alla loro prosecuzione.
5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti la documentazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale riguardante i soggetti di cui ai commi che precedono. In presenza di comunicazioni ostative sarà disposta la immediata sospensione dei lavori e dei procedimenti amministrativi pendenti, con l'assegnazione, ove possibile, di un termine di 15 giorni per la sostituzione del soggetto controindicato e/o la regolarizzazione della posizione irregolare. In caso di mancata sostituzione e/o regolarizzazione entro il termine assegnato sarà disposta la reiezione o (se già rilasciato) la revoca del Permesso di Costruire e/o degli effetti della SCIA e/o DIA presentata dal richiedente, con immediata sospensione dei lavori e conseguente diffida alla loro prosecuzione.
6. Il Comune si riserva altresì la possibilità, anche eventualmente stipulando apposito protocollo di legalità con le Autorità competenti, di acquisire informazioni antimafia a carico del richiedente, del proprietario (se diverso) e del titolare della ditta esecutrice dei lavori e di eventuali subappaltatori e fornitori. Decorsi 30 giorni dalla richiesta senza che

siano comunicate le informazioni richieste, il Permesso di Costruire sarà rilasciato con la precisazione che lo stesso sarà revocato in caso di ricezione successiva di informative interdittive. In caso di trasmissione di informazioni ostative da parte della Prefettura competente sarà disposta la immediata sospensione dei lavori e dei procedimenti amministrativi pendenti, con l'assegnazione, ove possibile, di un termine di 15 giorni per la sostituzione del soggetto controindicato. In caso di mancata sostituzione entro il termine assegnato sarà disposta la reiezione o (se già rilasciato) la revoca del Permesso di Costruire e/o degli effetti della SCIA e/o DIA presentata dal richiedente, con immediata sospensione dei lavori e conseguente diffida alla loro prosecuzione.

art. 144 – Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro

1. Il committente delle opere si impegna a garantire il rispetto della normativa vigente in materia di lavoro subordinato e di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, verificando l'idoneità tecnico-professionale e delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e/o subappaltatrici e dei lavoratori autonomi e la loro regolarità contributiva.
2. Il committente delle opere si impegna altresì a prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica e privata incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi, adottando tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
7. L'inosservanza degli obblighi di cui ai commi che precedono comporterà la revoca del Permesso di Costruire precedentemente rilasciato e/o degli effetti della SCIA e/o DIA presentata dal richiedente, con immediata sospensione dei lavori e conseguente diffida alla loro prosecuzione.



COMUNE DI CRISPANO

Città Metropolitana di Napoli

Letto, approvato e sottoscritto.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Dott.ssa Maria Rita De Rosa

Dott.ssa Germana Falcone

Sig.ra Elda Karim Danielli

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Claudia Pollice

Publicata all' albo pretorio ON LINE ai sensi dell' art. 124, comma 1, D.Lgv 267/2000 dal
e vi rimarrà come per legge.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Claudia Pollice)

Il Segretario Generale attesta che:

È divenuta esecutiva il giorno 18.12.2017

- 1) perché dichiarata immediatamente esecutiva (art.134, comma 4, D.Lgv 267/2000)
- 2) perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgv 267/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Claudia Pollice)