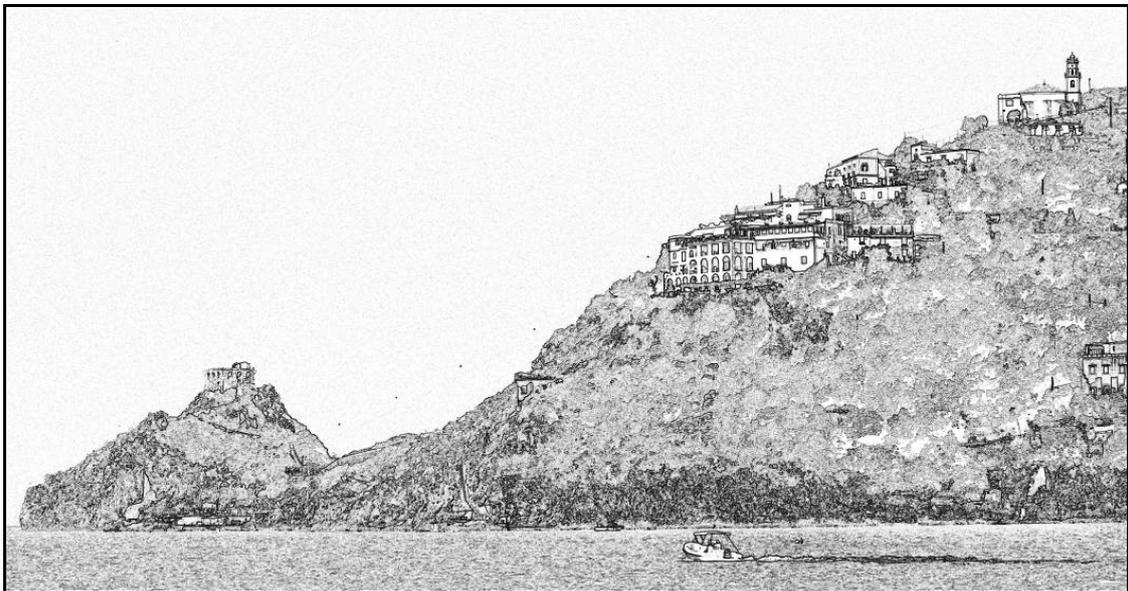


**COMUNE DI CONCA DEI MARINI**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**EDILIZIO COMUNALE**



Responsabile U.T.C. Associato:  
Ing. Antonio Marano

Consulenza Tecnica Scientifica:  
Ing. Massimo Adinolfi

Collaboratori:  
arch. Giuseppina De Santis  
arch. Valentina Piermatteo

data: Maggio 2014

## INDICE

### TITOLO I -PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1 - Premessa	
Art.2 - Oggetto	pag. 7
Art.3 - Contenuto	pag. 8
Art.4 - Competenze e responsabilità	pag. 9
Art.5 - Aggiornamento	pag. 10
Art.6 - Deroghe	pag.10

### TITOLO II – DEFINIZIONI GENERALI

Art.7 - Superficie territoriale	pag. 10
Art.8 - Superficie fondiaria.	pag. 10
Art.9 - Superficie coperta	pag. 10
Art.10 - Altezza di un edificio	pag. 11
Art.11 - Altezza di interpiano	pag. 11
Art.12 - Numero di piani fuori terra	pag. 11
Art.13 - Superficie lorda di pavimento	pag. 12
Art.14 - Volume urbanistico di un edificio (mc.)	pag. 12
Art.15 - Superficie complessiva (Sc)	pag. 12
Art.16 - Superficie utile abitabile (Sua)	pag. 13
Art.17 - Le superfici per servizi ed accessori (Snr)	pag. 13
Art.18 – Distanza	pag. 13
Art.19 - Distanza tra i fabbricati	pag. 14
Art.20 - Distanza dai confini di proprietà	pag. 15
Art.21 - Edificazione sul confine	pag. 15
Art.22 – Sagoma	pag. 15
Art.23 - Rapporto di copertura	pag. 15
Art.24 - Indice di densità territoriale	pag. 16
Art.25 - Indice di densità fondiaria	pag. 16
Art.26 - Fascia di rispetto	pag. 16
Art.27 - Trasformazioni urbanistiche	pag. 16
Art.28 - Adeguamento funzionale	pag. 17
Art.29 – Ampliamento	pag. 17
Art.30 - Demolizione di volumi senza ricostruzione	pag. 17
Art.31 - Opere di urbanizzazione primaria	pag. 17
Art.32 - Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 17
Art.33 – Definizione di centri abitati prevalentemente residenziali siti anche in contesti agricoli	pag. 18
Art.34 - Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo	pag. 18
Art.35 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione	pag. 18

### TITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.36 - Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 20
Art.37- Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 20

Art.38- Interventi di restauro, di risanamento conservativo, di consolidamento ed adeguamento statico	pag. 23
Art.39- La realizzazione di pertinenze	pag. 26
Art.40 - I volumi tecnici	pag. 31
Art.41 - L'adeguamento funzionale degli alloggi	pag. 31
Art.42 - Il mutamento della destinazione d'uso	pag. 32
Art.43 - Gli interventi consentiti ed assentibili con permesso a costruire non oneroso, su immobili dove pende istanza di condono edilizio, fatto salvo il relativo esito.	pag. 33
Art.44 - I manufatti precari: la loro natura; l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica	pag. 34
Art. 45 - I Parcheggi pertinenziali	pag. 35
Art. 46 - Il Recupero abitativo dei sottotetti esistenti (L.R. 28.11. 2000 n.15)	pag. 36
Art.47 - La riparazione, ripristino e/o adeguamento dei muri di sostegno Di preesistenti terrazzamenti agricoli	pag. 37
Art.48- Le Varianti	pag. 38

#### **TITOLO IV- LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

Art.49- Commissione per il paesaggio	pag. 39
Art.50 - Funzionamento della Commissione per il paesaggio	pag. 41
Art.51 - Controlli sui progetti e sugli interventi	pag. 42
Art.52 - Ordine del giorno dei lavori	pag. 42
Art. 53 – Autorizzazione paesaggistica	pag. 42
Art. 54 – Autorizzazione paesaggistica semplificata	pag. 44

#### **TITOLO V- ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

Capo I – Procedure	pag. 44
Art.55- Interventi subordinati a permesso di costruire	pag. 45
Art.56- Caratteristiche del permesso di costruire	pag. 45
Art.57- Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	pag. 45
Art.58 Competenza al rilascio del permesso di costruire	pag. 46
Art. 59- Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	pag. 46
Art. 60- Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	pag. 46
Art. 61- Contributo per il rilascio del permesso di costruire	pag. 47
Art. 62 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	pag. 49
Art. 63- Convenzione-tipo	pag. 50
Art. 64- Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	pag. 51
Art.65- Interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività	pag. 52
Art.66- Disciplina della denuncia di inizio attività	pag. 53
Art.67 - Segnalazione certificata di inizio attività	pag. 55
Art.68 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori	pag. 56
Art.69 - Attività edilizia libera	pag. 57
Art.70- Interventi sostitutivi	pag. 58
Art.71 - Certificato di agibilità	pag. 59

Art.72 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	pag. 60
Art.73- Dichiarazione di inagibilità	pag. 62
<b>Capo II-Vigilanza sulle costruzioni e relative sanzioni</b>	
Art.74 Vigilanza sulle costruzioni	pag. 62
Art.75- Vigilanza su opere di amministrazioni statali	pag. 63
Art.76- Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività	pag. 63
Art.77- Lottizzazione abusiva	pag. 64
Art. 78- Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	pag. 66
Art. 79- Determinazione delle variazioni essenziali	pag. 67
Art. 80 -Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità	pag. 68
Art. 81- Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	pag. 69
Art. 82- Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici	pag. 70
Art. 83- Accertamento di conformità	pag. 70
Art. 84- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità	pag. 71
Art. 85- Interventi eseguiti in base a permesso annullato	pag. 72
Art. 86- Annullamento del permesso di costruire da parte della regione	pag. 72
Art. 87- Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione	pag. 73
Art. 88- Demolizione di opere abusive	pag. 74
Art. 89- Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	pag. 74
<b>Capo III-Ulteriori atti di competenza comunale</b>	
Art. 90 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 75
Art. 91 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica	pag. 75
Art. 92 – La Conferenza dei Servizi	pag. 76
Art. 93 - Formulazione della domanda	pag. 76
Art. 94 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici	pag. 76
Art. 95 - Tolleranze	pag. 76
<b>Capo IV - Esecuzione e controllo delle opere</b>	
Art. 96 - Punti di linea e di livello	pag. 77
Art. 97 - Inizio e termine dei lavori	pag. 77
Art. 98 - Conduzione del cantiere	pag. 78
Art.99 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo	pag. 79
<b>Capo V - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori</b>	
Art. 100 - Scavi e demolizioni	pag. 80
Art. 101 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 80
Art. 102 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 80
Art. 103 – Divieto di affissione	pag. 80
<b>Capo VI – Provvedimenti di urgenza</b>	
Art. 104 – Attività ed interventi da eseguirsi con procedura di urgenza	pag. 81
Art. 105 - Poteri eccezionali	pag. 81

## **TITOLO VI- CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

Art. 106 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi	pag. 82
Art. 107- Impianti tecnologici	pag. 82
Art. 108 – Decoro generale degli edifici e degli spazi esterni	pag. 82
Art. 109 – Rivestimenti ed intonaci	pag. 83
Art. 110 – Tinteggiature e verniciature esterne	pag. 84
Art. 111 – Infissi esterni	pag. 84
Art. 112 – Aperture esterne	pag. 84
Art. 113 – Recupero di materiali di finitura e degli elementi decorativi	pag. 84
Art. 114 – Adeguamento prospetti e salvaguardia delle linee architettoniche esistenti	pag. 85
Art. 115 - Tutela per gli edifici di particolare pregio storico- architettonico	pag. 85
Art. 116 – Recinzioni	pag. 85
Art. 117 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico	pag. 85
Art. 118 - Comignoli, mensole e sovrastrutture varie	pag. 86
Art. 119 – Canne fumarie	pag. 86
Art. 120 – Coperture	pag. 86
Art. 121- Impalcature e ponteggi	pag. 87

## **TITOLO VII- ALTRI ELEMENTI ESTERNI DI ARREDO URBANO E DI DECORO**

### **Capo I – Elementi di arredo urbano**

Art. 122- Modalità di ubicazione	pag. 88
Art. 123- Elementi di arredo urbano	pag. 88
Art. 124- Antenne radio e televisive	pag. 89
Art. 125 - Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche	pag. 89
Art. 126 – Pannelli solari	pag. 90
Art. 127- Servitù pubbliche	pag. 91
Art. 128- Contatori di gas, energia elettrica ed acqua	pag. 91
Art. 129- Requisiti delle pavimentazioni stradali	pag. 92
Art. 130- Pavimentazione di strade pubbliche	pag. 93
Art. 131- Pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici	pag. 93
Art. 132- Marciapiedi	pag. 94
Art. 133 - Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico	pag. 94
Art. 134 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	pag. 94
Art. 135 - Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 94
Art. 136 - Numerazione civica e indicazioni stradali	pag. 94
Art. 137 - Portici pubblici o ad uso pubblico	pag. 95
Art. 138 - Apertura di accessi e strade private	pag. 95

### **Capo II-Aree verdi**

Art. 139- Criteri generali	pag. 95
Art. 140- Interventi su aree a verde pubblico o di uso pubblico	pag. 96

Art. 141- Verde privato	pag. 96
<b>Capo III - Pubblica illuminazione</b>	
Art. 142- Criteri generali	pag. 97
<b>Capo IV - Pubbliche affissioni, insegne ed altre forme pubblicitarie</b>	
Art. 143- Criteri Generali	pag. 98

## **TITOLO VIII-NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capo I - Prescrizioni igienico costruttive**

Art. 144 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 99
Art. 145 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni	pag. 99
Art. 146 - Muri perimetrali	pag. 99
Art. 147 - Misure contro la penetrazione di animali	pag. 100
Art. 148- Protezione dall'umidità	pag. 100
Art. 149 - Approvvigionamento idrico, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi d'acqua potabile, convogliamento e gestione delle acque meteoriche	pag. 100
Art. 150 - Permeabilità delle aree esterne	pag. 102
Art. 151 - Isolamento termico	pag. 103
Art. 152 - Impianto di riscaldamento	pag. 103
Art. 153 - Impianti centralizzati di produzione del calore	pag. 103
Art. 154 - Requisiti acustici passivi	pag. 103
Art. 155 - Isolamento acustico di facciata e delle partizioni interne	pag. 104

### **Capo II - Fognature**

Art. 156 - Condotti e bacini a cielo aperto	pag. 104
Art. 157 - Condotti chiusi	pag. 104
Art. 158 - Depurazione degli scarichi	pag. 104
Art. 159 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi	pag. 105
Art. 160- Fognature singole	pag. 105
Art. 161 - Prescrizioni particolari	pag. 106
Art. 162 - Immondizie	pag.106

### **Capo III - Ambienti interni**

Art. 163 - Requisiti degli alloggi	pag. 106
Art. 164- Altezze minime	pag. 107
Art. 165 - Ventilazione ed aerazione	pag. 108
Art. 166 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti	pag. 109
Art. 167 - Installazione di apparecchi a combustione	pag. 110
Art. 168 - Impianto elettrico	pag. 110
Art. 169 – Efficienza degli impianti elettrici	pag. 111
Art. 170 - Dotazione dei servizi igienici	pag. 111
Art. 171 - Piani seminterrati e sotterranei	pag. 112
Art. 172 - Controllo degli agenti inquinanti: Gas Radon	pag. 112

### **Capo IV - Costruzioni a destinazione speciale**

Art. 173 - Edifici e locali di uso collettivo	pag. 112
Art. 174 - Barriere architettoniche	pag. 113
Art. 175 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 113
Art. 176- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag. 113
Art. 177 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 114

## **Capo V - Prevenzione dai pericoli di incendio**

Art. 178 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili	pag. 114
Art. 179 - Impiego di strutture lignee	pag. 114
Art. 180 - Particolari prevenzioni cautelative	pag. 115
Art. 181 - Uso di gas in contenitori	pag. 115

## **TITOLO IX- INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO- AMBIENTALE**

Art. 182 – Orientamento dell’edificio	pag. 116
Art. 183 - Controllo della radiazione solare	pag. 116
Art. 184 - Controllo della trasmittanza dell’involucro edilizio	pag. 116
Art. 185 – Impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile	pag. 117

# TITOLO I

## PRINCIPI ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### Art.1 - Premessa

L'intero territorio Comunale di Conca dei Marini: è soggetto a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.M. 29/09/1960 e del P.U.T. ex L. Reg. n°35/87, ricade nel Parco Regionale dei Monti Lattari, è sottoposto alla Normativa sul Piano Stralcio dell'autorità di Bacino ed è classificato sismico, con Delibera della Giunta Regionale n° 5447 del 7 novembre 2002.

Il comune risulta oggi sprovvisto di P.U.C. adeguato al vigente P.U.T. (ex L.Reg. n°35/87) e al vigente P.T.C.P. della Provincia di Salerno.

Allo stato vigono pertanto le norme di salvaguardia di cui all'art.5 del vigente P.U.T. e pertanto non è consentito il rilascio di permessi a costruire a titolo oneroso.

Per le strutture private sono escluse da tale divieto *le opere necessarie per l'adeguamento igienico sanitario delle strutture aziendali di cui al D.P.R. 14 gennaio 1997, n.54, nonché le concessioni e le autorizzazioni relative ad adeguamenti strutturali e funzionali richiesti inderogabilmente da Leggi Nazionali in tema di sicurezza, antinfortunistica e prevenzione incendi concernenti esercizi pubblici, ed in particolare le attività alberghiere e commerciali comunque collegate al settore turistico, nonché gli impianti aziendali e le strutture collegate all'attività agricola; per detti interventi il rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzatori è effettuato nel rispetto del procedimento fissato dalla Legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modifiche previa la necessaria verifica di conformità alle prescrizioni del Piano Urbanistico Territoriale e alle norme giuridiche vigenti nel territorio comunale, attestata dal Responsabile dell'Ufficio Comunale (cfr. art.5 del P.U.T.).*

Nel rispetto delle citate norme di salvaguardia forte è l'esigenza di tutelare, valorizzare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nonché promuovere lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo<sup>1</sup>, da attuarsi mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, la riqualificazione delle aree esterne, gli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle aree rurali e del paesaggio,

---

<sup>1</sup> **Articolo 2 – L.R. n°16/2004 - Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica.**

1. La pianificazione territoriale e urbanistica persegue i seguenti obiettivi:

- a) **promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;**
- b) *salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;*
- c) *tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;*
- d) **miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;**
- e) *potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;*
- f) *tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;*
- g) *tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.*

incentivando questa politica con misure premiali, il tutto a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio<sup>2</sup> quale "*componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità*"<sup>3</sup>.

L'intero territorio va considerato come paesaggio, ovvero come bene collettivo le cui qualità, in ogni luogo specifiche, vanno comunque preservate, e ove possibile recuperate e incrementate, anche mediante la cooperazione istituzionale e impegnativa ai diversi livelli nella predisposizione di strumenti e, soprattutto, nell'attivazione di interventi e azioni, in particolare per le aree da riqualificare.

Va certamente coinvolta la società civile in termini di cultura diffusa e, visto l'attuale momento di crisi economica, anche operativamente attraverso il ricorso, ove possibile, a investitori privati.

Le norme del presente regolamento disciplinano le attività volte al recupero ed alla valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e dei tessuti insediativi, migliorandone la sicurezza, salubrità e fruibilità.

Vengono pertanto previste norme tese alla valorizzazione ed al recupero degli elementi distintivi degli edifici e delle loro pertinenze, specificando pertanto le caratteristiche dei materiali, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, al fine di realizzare una adeguata qualità dell'ambiente urbano, sia per il privato che per la collettività.

Per l'attuazione dei principi del presente Regolamento ruolo fondamentale rivestiranno il competente Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Locale per il Paesaggio, affinché vengano individuati principi e/o linee guida che implementino la qualità degli interventi, facendo ricorso alle tecniche costruttive ed ai materiali propri del nostro territorio.

## **Art.2 - Oggetto**

In forza della propria autonomia e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Conca dei Marini disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

---

<sup>2</sup> Dlgs n°42/2004 - Articolo 131 - Paesaggio

1. Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità', il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni... omissis ...

<sup>3</sup> Cfr. Convenzione Europea del Paesaggio, Art.5

### **Art.3 - Contenuto**

Il presente Regolamento si suddivide in parti, definite Titolo, ed in sottoparti, definite Capi.

Il Titolo I enuncia i principi ed l'efficacia del regolamento edilizio.

Il Titolo II definisce le definizioni generali.

Il Titolo III definisce gli interventi edilizi.

Il Titolo IV definisce i compiti della commissione del paesaggio e il suo funzionamento.

Il Titolo V definisce gli atti di competenza comunale, le procedure (Capo I), la vigilanza sulle costruzioni e le relative sanzioni (Capo II), gli ulteriori atti di competenza comunale (Capo III), l'esecuzione e il controllo delle opere (Capo IV), le cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori (Capo V) e i provvedimenti di urgenza (Capo VI).

Il Titolo VI definisce le caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti.

Il Titolo VII definisce gli altri elementi esterni di arredo urbano e di decoro, elementi di arredo urbano (Capo I), le aree verdi (Capo II), la pubblica illuminazione (Capo III), le pubbliche affissioni, le insegne ed altre forme pubblicitarie (Capo IV).

Il Titolo VIII definisce le norme igienico sanitarie, le prescrizioni igienico costruttive (Capo I), le fognature (Capo II), gli ambienti interni (Capo III), le costruzioni a destinazione speciale (Capo IV), la prevenzione dai pericoli di incendio (Capo V).

Il Titolo IX definisce gli indirizzi in materia energetico – ambientale atti a garantire l'osservanza della legislazione vigente.

### **Art.4 - Competenze e responsabilità**

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune di Conca dei Marini ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Conca dei Marini si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

Il Comune di Conca dei Marini favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto, ed in particolare quelli

concernenti gli insediamenti produttivi, terziari e turistici, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

#### **Art-5 Aggiornamento**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento possono essere oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, la Commissione del Paesaggio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Amministrazione Comunale i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

#### **Art.6 - Deroghe**

Sono ammesse le deroghe al presente regolamento previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

\*\*\*\*\*

### **TITOLO II – Definizioni generali**

#### **Art.7 - Superficie territoriale.**

Misura in mq un ambito di intervento unitario, comprensiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art.8 - Superficie fondiaria.**

E' la parte residua della superficie territoriale, detratte le aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art.9 - Superficie coperta**

Misura in metri quadri la superficie ottenuta attraverso la proiezione a terra del perimetro esterno del manufatto edilizio, compresi i cavedi, le chiostrine, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge, le terrazze, con la sola esclusione dei balconi se aperti e se con sbalzo non superiore a metri 1,20.

### Art.10 - Altezza di un edificio

(ai fini del computo di volumi e di eventuali prescrizioni edilizie e/o paesaggistiche)

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

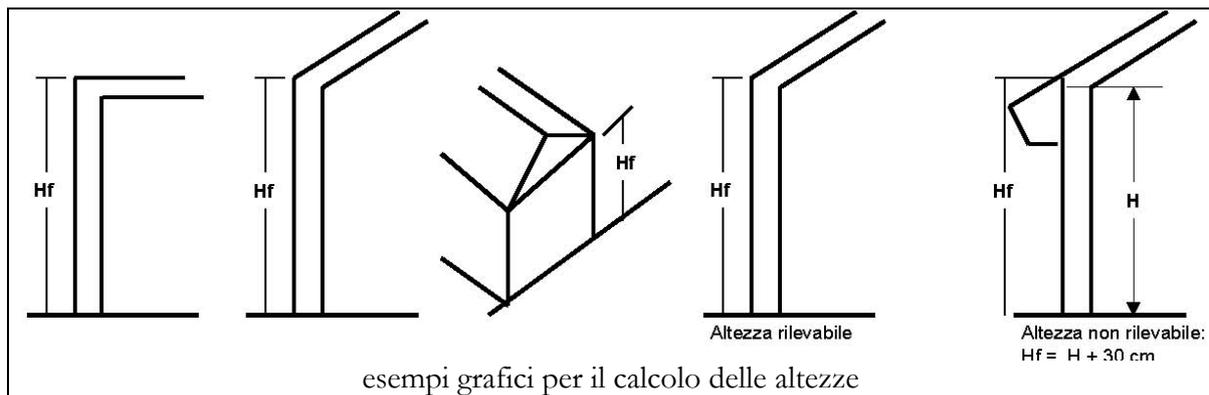
Nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.



### Art.11 - Altezza di interpiano

Misura in metri la distanza tra i pavimenti di due piani immediatamente sovrapposti.

### Art.12 - Numero di piani fuori terra

Ai fini della distinzione dei piani fuori o entro terra si considerano fuori terra i piani con intradosso del soffitto a quota sopraelevata, rispetto al piano di campagna, di una misura superiore a mt. 1,80.

### **Art.13 - Superficie lorda di pavimento**

Misura in metri quadrati la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, compresi balconi e logge, porticati, sottotetti di qualunque altezza, scale esterne se di altezza superiore a mt. 1,20.

Sono esclusi dal computo: i portici e le gallerie destinati ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione; i vani strettamente necessari per la ubicazione delle centrali termiche, elettriche, dei vani ascensore, dei montacarichi, degli impianti tecnologici; le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi; le superfici occupate da opere e/o impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche; i parcheggi pertinenziali definiti dalle presenti norme; i cornicioni, le pensiline a sbalzo ed i balconi; gli elementi decorativi in genere, gli spessori degli isolamenti termici ed acustici.

Le superfici vanno distinte per piani fuoriterra, entroterra e seminterrati.

### **Art.14 - Volume urbanistico di un edificio (mc.)**

Misura in metri cubi la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive.

Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze.

Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume: i portici e le gallerie destinati ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione, i ballatoi se aperti sul lato lungo, i balconi aperti, i parcheggi pertinenziali definiti dalle presenti norme, i volumi tecnici, le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, le superfici occupate da opere e/o impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche.

### **Art.15 - Superficie complessiva (Sc)**

Misura la superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Sua) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali

destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Sua + 60\% Snr$ ).

#### **Art.16 - Superficie utile abitabile (Sua)**

Misura la superficie di pavimento degli edifici misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

#### **Art.17 - Le superfici per servizi ed accessori (Snr)**

Misura in metri quadrati le superfici aventi funzioni di servizio alle attività proprie dei manufatti edilizi di cui si tratta; essa riguarda:

- a) cantinole, soffitte, lavatoi comuni, locali deposito, stenditoi ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni porticati e altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari;
- d) porticati liberi;
- e) logge, balconi, terrazze e simili; le logge coperte e aperte su di un solo lato sono considerate superficie accessoria solamente se la loro superficie è pari o inferiore a 6 metri quadrati e la loro profondità è pari o inferiore a 2,5 metri;
- f) sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano utilizzabili per funzioni diverse da quelle di pertinenza delle attività consentite nei piani inferiori.

I porticati di cui al punto d) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora siano d'uso pubblico disciplinato da apposita convenzione.

#### **Art.18 – Distanza**

È la distanza minima, misurata in metri, che intercorre fra due edifici o di un edificio dal confine di proprietà o dalle strade. La misura è quella orizzontale minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni, le gronde ed altri elementi aggettanti se sporgenti meno di 70 cm.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.

Le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato.

Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti.

Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

#### **Art.19 - Distanza tra i fabbricati**

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 come successivamente modificato ed integrato; in particolare:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- l'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte. Non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi su bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. Non sono da considerarsi, al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinati ad usi accessori, purché di altezza massima in gronda non superiori a m 2,50;
- è ammessa la costruzione in aderenza a pareti di edifici esistenti, nel rispetto del Codice Civile.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli edifici ricadenti in zona di centro abitato, in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tenere conto delle parti aggiuntive prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

Per i fabbricati esistenti (qualunque siano le distanze che li separano dai confini di proprietà, dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda indispensabile la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari con il solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Le sopraelevazioni all'ultimo piano, su edifici a distanza non regolamentare, sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità e a condizione che non si crei un nuovo solaio e un nuovo piano.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si precisa che costituiscono pareti finestrate quelle con presenza di vedute così come definite dal Codice Civile.

### **Art.20 - Distanza dai confini di proprietà**

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.

E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si conviene accordo recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine.

### **Art.21 - Edificazione sul confine**

In deroga alle previsioni del precedente articolo, è ammessa l'edificazione infregio al confine di spazi privati, nei casi:

- a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del Puc;
- b) nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;
- c) nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- d) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto insediamento edilizio ed ambientale;
- e) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- f) recinzioni in legno ferro, queste ultime con finiture e colorazioni tipo ferro battuto, che presentino buona *permeabilità* visiva e basso impatto ambientale;
- g) cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

### **Art.22 - Sagoma**

Si definisce sagoma la figura piana delimitata dal contorno esterno dell'edificio proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali. Sono escluse dalla sagoma le modeste sporgenze quali camini e simili, elementi decorativi, impianti tecnologici e simili.

### **Art.23 - Rapporto di copertura**

Misura in mq./mq., ovvero in valore percentuale, la quota di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

#### **Art.24 - Indice di densità territoriale**

Misura in mc./mq. il volume edificato o edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

#### **Art.25 - Indice di densità fondiaria**

Misura in mc./mq. il volume edificato o edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

#### **Art.26 - Fascia di rispetto**

E' la distanza misurata in metri dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nel caso di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- apertura di canali, fossi o esecuzione di qualsiasi escavazione;
- costruzione di muri di cinta e recinzioni (in legno, metalliche e in altri materiali);
- impianto di alberature e siepi vive.

#### **Art.27 - Trasformazioni urbanistiche**

Sono le opere e gli interventi, non necessariamente eseguiti con lavori edilizi, che modificano in senso qualitativo o quantitativo le relazioni esistenti tra i diversi elementi del territorio.

Sono opere o interventi di trasformazione urbanistica:

- gli interventi di nuova costruzione;
- l'adeguamento funzionale di edifici esistenti (esclusa la realizzazione delle pertinenze e degli impianti tecnici, ovvero dei volumi tecnici);
- l'ampliamento di edifici esistenti e la realizzazione di pertinenze, laddove esse ricadano tra gli interventi di nuova costruzione (escluse le realizzazioni di volumi tecnici);
- la ristrutturazione edilizia, ove porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti un aumento di unità immobiliari, modifiche del volume urbanistico, della sagoma, dei prospetti o delle superfici complessive (Sc);
- la demolizione di volumi senza ricostruzione;
- i cambi d'uso che comportino variazioni degli standards urbanistici;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la realizzazione e la modifica di strade e di infrastrutture per la mobilità;
- la ristrutturazione urbanistica;
- l'apertura di cave e torbiere.

### **Art.28 - Adeguamento funzionale**

Consiste nelle trasformazioni e nei miglioramenti volti ad adeguare un edificio alle sue attuali esigenze d'uso, e va attuato secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente.

### **Art.29 - Ampliamento**

E' l'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti con aumento della superficie lorda e complessiva di pavimento ( $S_c$ ), la quale può comportare:

- maggiore sagoma in pianta;
- maggiore altezza (sopraelevazione o ingrandimento in aderenza) e maggiore sagoma in prospetto;
- manufatti edilizi isolati accessori di quello principale.

L'ampliamento, affinché non possa sfociare in una nuova costruzione, non deve comportare un aumento delle superfici superiore al 20% di quelle preesistenti.

### **Art.30 - Demolizione di volumi senza ricostruzione**

E' l'eliminazione totale di un manufatto edilizio o di parte di esso.

### **Art.31 - Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta o di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

### **Art.32 - Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo, nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici religiosi;

- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

**Art.33 – Definizione di centri abitati prevalentemente residenziali siti anche in contesti agricoli**

(Comma 1 punto c art.85 del P.T.C.P).

Vista la tipologia del tessuto insediativo del Comune di Conca dei Marini che, come confermato dal P.U.T. (cfr. art.17 per la *Zona Territoriale 3*), non possiede le caratteristiche proprie delle zone “A” di centro abitato, quelle definite dall’art.2 del D.M. n°1444/1968, è opportuno anticipare il recepimento della definizione fornita dal comma 1 punto c dell’art.85 del vigente P.T.C.P.

Si possono pertanto definire centri abitati, *quelli costituiti da un sistema di case continue o vicine, siti, con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzati dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.*

**Art.34 - Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo**

(Comma 2 art.126 del P.T.C.P).

Possono essere considerate, *ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:*

- *per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;*
- *per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.*

**Art.35 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come nel caso di nuove costruzioni, dovranno tener conto della logica costruttiva antica, conservando lo stretto rapporto tra l'edilizia e l'ambiente circostante, nel rispetto della morfologia.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ed ultimati secondo le indicazioni di progetto, evitando parti incomplete, prive di finitura o addirittura non realizzate.

I materiali dovranno essere usati in senso naturale e dovranno rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.

E' vietato l'utilizzo di materiali o manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale.

In particolare sono da escludersi:

- gli intonaci plastici, a malta di cemento, graffiati o meno ed in materiale vetroso o granigliato e le pitture sintetiche ;
- i rivestimenti a cartina in piastrelle, listelli e tessere di ceramica o altro materiale, eccezion fatta per gli elementi decorativi in ceramica vietrese, ;
- i mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
- gli infissi in alluminio anodizzato, in plastica o in leghe metalliche a vista;
- qualsiasi elemento architettonico esterno in materiale plastico;
- le chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo a maglia romboidale sono consentiti solo per le attività commerciali;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo, mentre è consentito l'uso di pietre locali per il recupero degli elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
- le coperture in eternit, lamiere ondulate, plastica e simili;
- manti di copertura in tegole marsigliesi o portoghesi.

Nella scelta progettuale si può fare riferimento a studi sull'arte muraria della costa amalfitana, che indicano i materiali più usati nell'edilizia tradizionale e la loro provenienza.

In particolare si consiglia l'uso di:

- pietra locale calcarea, per pavimentazioni, elementi architettonici e per muri di contenimento;
- lava vesuviana per i selciati delle strade, delle stradine e per i rivestimenti delle rampe;
- pietra di travertino per archi e portali;
- piperno per lastroni di balconi, colonne ed architravi di portoni;
- pietre di tufo;
- intonaco di stucco bianco ed intonaco tradizionale, a base di calce, lapillo e pomice;
- tegole napoletane, tubi di argilla per canalizzazioni e laterizi (tipo quelle prodotte ad Ogliara, a Montecorvino Rovella ed a Giffoni Valle Piana);
- riggiole grezze e decorate (tipo quelle prodotte a Vietri sul Mare);
- battuti di lapillo per coperture e pavimentazioni esterne.

### **TITOLO III - Definizioni degli interventi edilizi**

*(Artt.31 e 48 L. n°457/78 , Art.7 L. n°94/82, Art. 26 L. n°47/85, Art.7 L. n°13/89, Art. 9 L. n°122/89, Art. 2 c.60 L.662/96, Artt.17-27-28-29-30-31-32-33-34 L. Reg. n.35/87, Artt-2-6 L. Reg. n°19/2001, L. Reg. n°16/2001, Art.3 D.P.R. n°380/2001, L.n°73/2010 ).*

Di seguito vengono riportate puntuali definizioni sui vari interventi edilizi, al fine di fornire una chiara precisazione della terminologia utilizzata consentendo una corretta applicazione delle norme.

#### **Art.36 - Interventi di manutenzione ordinaria**

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le opere interne di manutenzione ordinaria interna sono:

- la sostituzione dei pavimenti e le relative opere per la finitura e conservazione;
- la sostituzione e costruzione di rivestimenti, le riprese di intonaci, le opere di pittura e la sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- la riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, ivi compresa la riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, previa relativa progettazione a norma di legge.

Le opere esterne di manutenzione ordinaria esterna sono:

- tinteggiatura o pulitura esterna nel rispetto dei colori preesistenti;
- riparazione di infissi esterni, senza modificare i colori e materiali; tali interventi di riparazione non possono interessare infissi esterni in materiale plastico, alluminio o leghe metalliche, che devono essere solo sostituiti con interventi esterni di manutenzione ordinaria e/o restauro conservativo;
- riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie, che non comporti l'uso di materiali plastici; riparazione manti di copertura, pavimentazioni esterne, inferriate esterne;
- rimaneggiamento dei manti di copertura dei tetti, se questi non siano costituiti da tegole marsigliesi;

- ogni altra limitata opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato, in conformità ai materiali prescritti dalle presenti norme.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- la riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi);
- la tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di tratti limitati di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
- la pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei dei fossi e di tratti limitati di macere.

### **Art.37 - Interventi di Manutenzione Straordinaria**

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dal Dlgs n°42/04, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle attuali destinazioni d'uso tra differenti categorie funzionali, che incidano sugli standards urbanistici definiti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale.

I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurarne la stabilità, mentre non possono comportare alcuna variazione della loro situazione planimetrica preesistente.

Non è consentita l'eliminazione degli originari corpi di scala interna in muratura, che comporti un aumento delle superfici utili.

In particolare, va assicurato il mantenimento:

del numero, della posizione e delle dimensioni dei vani finestra e dei vani porta esterni;

- della quota d'imposta dei solai nel caso di rifacimento degli stessi, conservando i solai a volta preesistenti;
- dell'ubicazione dei vani scala e della conformazione dei corpi scala di accesso agli alloggi.

Sono invece consentiti il consolidamento o la sostituzione parziale delle strutture (se non più affidabili) – ivi inclusa l'apertura di vani porta strettamente necessari – nelle murature portanti, la demolizione e ricostruzione di tramezzi interni e la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici (anche con ventilazione forzata indiretta), l'inserimento di ascensori con la realizzazione dei volumi di stretta pertinenza anche se sporgenti dalla copertura, il rifacimento totale degli intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, canne fumarie, inferriate e ringhiere.

Si intendono pertanto per interventi di manutenzione straordinaria interni quelli di:

- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici e idrici;
- spostamento e/o demolizione e/o costruzione di tramezzi interni;
- consolidamento strutturale e risanamento delle strutture verticali, quali le fondazioni, i muri portanti, le strutture del tetto, i solai, le volte e le scale;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici, di altre opere di impermeabilizzazione che non comportino l'uso di materiali esterni non compatibili con le presenti norme;
- sostituzione parziale o totale di strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di estradosso delle strutture stesse;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici;
- realizzazione di impianti tecnologici e volumi tecnici interni che si rendano necessari per adeguamenti normativo/funzionali, che non comporti la costruzione di volumetrie esterne;
- apertura di vani porta interni nelle murature portanti;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- modifica dell'apertura e della chiusura di porte.

Le opere esterne di manutenzione straordinaria sono:

- rifacimento e la realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico impermeabilizzazioni), finalizzati all'eliminazione dell'umidità, anche con interventi di

adeguamento delle fondazioni, delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto;
- rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile;
- realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.

Per le sedi di attività artigianali e produttive costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile né variazione della destinazione d'uso.

**Art.38- Interventi di restauro, di risanamento conservativo,  
di consolidamento ed adeguamento statico**

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.

Essi possono quindi consistere in un insieme sistematico di opere che coinvolgano le varie componenti dell'edificio (morfologiche, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto dei suoi elementi costitutivi.

Il restauro può essere riferito non solo alle componenti originarie, ma a tutte quelle altre che, seppure introdotte in epoche successive, hanno comportato un organico sviluppo dell'edificio.

La conservazione ed il risanamento tecnico-funzionale possono essere inoltre orientate alla valorizzazione e al miglior utilizzo dell'edificio, in relazione alle sue attuali esigenze d'uso.

Oltre alla conservazione ed al recupero, è quindi consentito il rinnovo e l'integrazione di componenti architettonici e funzionali, se necessari, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto.

Non sono modificabili gli impianti strutturali, qualora essi costituiscano elementi distintivi dell'originaria organizzazione tipologica (ad es. importanti corpi scala in muratura portante, strutture a volta, setti murari che caratterizzino l'organizzazione planimetrica e l'evoluzione storico-costruttiva).

Eventuali interventi di consolidamento a parti strutturali dell'edificio dovranno essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa sismica.

L'elemento differenziatore dalla ristrutturazione edilizia è da individuarsi nelle finalità dell'intervento che, nel nostro caso, è quella del recupero architettonico (restauro ed eventuale restauro scientifico), del risanamento tecnico/funzionale (risanamento conservativo), ed in quello strutturale (consolidamento ed adeguamento statico), senza che si possa giungere però ad un nuovo o diverso organismo edilizio.

S'intendono interventi di restauro, di risanamento conservativo e di consolidamento statico, quelli di:

- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- consolidamento, risanamento ed adeguamento statico/strutturale;
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti idrici e tecnologici interni alla sagoma dell'edificio;
- demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- apertura di vani porta interni nelle murature portanti;
- realizzazione di modesti e necessari volumi tecnici pertinenziali interrati o seminterrati per adeguare l'edificio alle sue esigenze d'uso, se compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali;
- sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) senza variazione delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- realizzazione di soppalchi di pertinenza interni, che non comportino alcuna traslazione di preesistenti solai e/o la demolizione di preesistenti volte, nel rispetto delle altezze minime utili compatibili con le preesistenti destinazioni d'uso; la loro realizzazione non deve comportare un aumento del numero dei piani dell'edificio ed essi devono essere pertanto aperti almeno su di un lato ed occupare al massimo il 30% della superficie del vano a cui sono posti a servizio; nel caso di ambienti coperti a volta - in considerazione delle minori

altezze utili nelle zone perimetrali - il soppalco può arrivare ad occupare superfici maggiori, 40% della superficie del vano a cui sono posti a servizio; in sintesi questi soppalchi di pertinenza:

- o devono essere realizzati nell'ambito dei preesistenti volumi interni e delle preesistenti altezze d'interpiano;
  - o non devono comportare variazioni delle preesistenti quote dei solai e la demolizione delle volte in muratura;
  - o non devono essere autonomamente utilizzabili;
  - o non devono consentire alcuna variazione della destinazione d'uso; non sono considerati soppalchi le strutture autoportanti di stoccaggio delle merci nei locali deposito, che rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di adeguamento dei prospetti che tendano al restauro conservativo ed al recupero dell'originario organismo edilizio con il ripristino delle parti alterate, delle originarie aperture e dei loro allineamenti e decorazioni, anche mediante la sostituzione e/o demolizione degli elementi architettonici di più recente e scadente fattura; pertanto devono essere sostituite tutte quelle parti compromesse da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico dell'edificio ed ai materiali prescritti dalle presenti norme; vanno però considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e coerenza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo; l'intervento di adeguamento dei prospetti può anche prevedere: 1) l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile, se inseriti in una appropriata proposta di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti; 2) la realizzazione di nuove modeste aperture per l'aerazione e l'illuminazione di retrostanti vani, se compatibili con l'architettura ed il decoro dell'edificio, al fine di consentirne la loro agibilità e/o abitabilità; queste modeste aperture sono maggiormente giustificate se dovute a necessari adeguamenti di retrostanti vani, ove si svolgano attività che comportino la permanenza di lavoratori, in ossequio alle vigenti disposizioni igienico sanitarie ed in tema di sicurezza; esse non devono però avere le caratteristiche e/o essere equiparabili a finestre, non dovendo consentire l'affaccio verso l'interno e/o l'esterno;
- realizzazione di opere esterne per il superamento delle barriere architettoniche, inserite in una proposta generale di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali;

- realizzazione di aperture di accesso esterne, con relative pertinenze, che si rendano necessarie ai fini della prevenzione incendi degli edifici e/o altre normative in tema di sicurezza e salubrità sui luoghi di lavoro, inserite in una proposta generale di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali;
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Nel rispetto dello stato esteriore dei luoghi, delle superfici e delle volumetrie preesistenti, è anche consentito l'inserimento di elementi strutturali e opere di consolidamento ai fini degli eventuali e necessari adeguamenti strutturali, anche in riferimento alla sopravvenuta classificazione sismica del territorio comunale.

Il restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti comporta:

- interventi di sostegno dei terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimenti o superfici sterrate, e su elementi di arredo;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, vetrine, baracche, costruzioni precarie, e simili);
- il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irregimentazione delle acque superficiali;
- conservazione e sistemazione di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature legittime ivi esistenti; quest'intervento può attuarsi, anche nelle zone di tutela assoluta, mediante progetti unitari di "restauro del paesaggio".

### **Art.39- La realizzazione di pertinenze**

In relazione al pregio paesaggistico del territorio comunale ed al regime giuridico introdotto dal D.P.R. n. 380 (art. 3, comma 1, lettera e.6), le pertinenze urbanistiche, realizzabili mediante denuncia di inizio attività e/o permesso a costruire non oneroso:

- non devono costituire un elemento essenziale ed autonomo rispetto all'edificio principale, rispetto al quale devono essere in posizione d'assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità;
- non devono quindi possedere un autonomo valore di mercato rispetto all'edificio principale;

- in relazione al pregio dell'area ed ai vincoli esistenti devono occupare un volume da qualificarsi minimo rispetto a quello dell'edificio principale e comunque non superiore al suo 10%;
- in sintesi non devono avere caratteristiche tali che, a mezzo di modeste modifiche, possano entrare in un diverso rapporto rispetto all'edificio principale, consentendo, difatti, una loro autonoma utilizzabilità ed un loro autonomo valore di mercato;
- nel caso che comportino alterazioni dello stato esteriore dei luoghi, devono risultare compatibili con i vigenti vincoli paesaggistici ed ambientali.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio è qualificabile pertinenza qualsiasi manufatto strumentale rispetto ad uno principale e di dimensioni modeste rispetto a quest'ultimo (Consiglio di Stato, sez. V, 12/02/2013, n. 817, conferma Tar Campania, Napoli, sez. IV, n. 1995 del 1999) ed essa è così qualificata sia in relazione alla necessità e all'oggettività del rapporto pertinenziale sia alla consistenza dell'opera, che non deve essere tale da alterare in modo significativo l'assetto del territorio.

Ad esempio, con particolare riguardo alle tettoie o alle altre simili strutture di riparo e protezione di spazi liberi, si è difatti affermato che dette strutture possono ritenersi liberamente edificabili solo qualora la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici e quando, non presentino carattere di autonoma utilizzabilità, e possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono. Pertanto, si è riconosciuto che le tettoie aperte su tre lati e addossate ad un edificio principale, se di dimensioni e caratteristiche costruttive non particolarmente impattanti, costituiscono pertinenze dell'edificio cui accedono. (T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 07/02/2013, n. 789).

Sono pertanto classificabili quali pertinenze le opere ad esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, le tettoie, le pensiline, i parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art.6 della L.R. n°19/01, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, nel rispetto delle altre indicazioni di cui al presente Regolamento.

Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio di edifici esistenti e che non sono elementi essenziali e costitutivi degli stessi, ma figurano funzionalmente ed oggettivamente al loro servizio, come i volumi tecnici, i volumi che si rendano necessari per inderogabili adeguamenti normativi-funzionali nelle costruzioni ad uso produttivo, turistico e commerciale.

Salvo verifica di compatibilità con i vincoli paesaggistici ed ambientali e con le zone omogenee prescritte dal P.U.T., e previo ottenimento delle eventuali e relative autorizzazioni, costituiscono pertinenze a servizio dell'immobile principale, che non comportano alcun incremento di volumetria urbanistica, le seguenti opere:

- a) i parcheggi pertinenziali nei limiti di capienza di cinquanta posti auto, secondo quanto prescritto dal successivo art.44;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) i volumi tecnici definiti dal successivo art.39, che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici e sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti della normativa; ad esempio quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
- d) la piscina privata posta a servizio dell'immobile principale, purché di dimensioni congrue rispetto alla consistenza dell'immobile a cui è posta a servizio, e di forma organica con gradazioni di colore sfumato di tonalità verdastre o terrose, per meglio armonizzarsi con il contesto circostante; la piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie; la piscina non può avere una superficie maggiore ad 1/10 della superficie del lotto di proprietà dove insiste e, comunque, non maggiore di mq.30,00; per lotto s'intende quello unitario di proprietà comprendente l'immobile principale, risultante dalla consistenza catastale alla data in vigore del presente regolamento;
- e) le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, gli arredi esterni per i giardini, per i

balconi e/o per i terrazzi; vengono di seguito elencati gli arredi esterni considerati pertinenze, a condizione che non presentino elementi in alluminio od in plastica:

- gazebo: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da intelaiatura verticale snella astiforme in ferro battuto o legno, con copertura in tela o cannuce, completamente aperta su tutti i lati, avente superficie in proiezione orizzontale non superiore a 8,0 mq. ed altezza non superiore a mt. 2,80;
- pergolato: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, composta di elementi verticali snelli e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o ferro battuto, atti a consentire il sostegno del verde rampicante o di teli ombreggianti;
- tenda ombreggiante: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati;
- tenda frangisole: elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento ed essere conformi ai materiali prescritti dalle presenti norme; la struttura, in ferro battuto o in legno, deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;
- pensilina: struttura composta di elementi verticali snelli in legno o in ferro battuto, con copertura in tela, vetro, metallo, cannuce e tegole tradizionali (coppi, embrici preferibilmente di recupero), con l'esclusiva funzione di protezione:
  - 1) per l'ingresso agli edifici;
  - 2) per le rampe di scale aperte, quando queste siano a servizio dell'ingresso agli edifici; l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 mt. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili;
- tettoia: struttura composta di elementi verticali snelli in legno o in ferro battuto, con copertura in tela, vetro, metallo, cannuce e tegole tradizionali (coppi, embrici preferibilmente di recupero), con l'esclusiva funzione di protezione per preesistenti

terrazze e/o cortine di pertinenza agli edifici già impermeabilizzate; le tettoie possono pertanto ombreggiare esclusivamente le zone di terrazze perimetrali agli edifici, partendo dai muri esterni di questi ultimi; l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 mt. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili; esse devono coprire al massimo il 25% della superficie delle terrazze su cui sono poste ed, in assoluto, possono occupare in pianta una superficie massima di 12,00 mq.; nel caso di terrazze che occupino una superficie inferiore a mq.6,00 è consentita la copertura dell'intera superficie; nella definizione di pertinenze non ricadono inoltre le tettoie costruite non in aderenza agli edifici, poiché costituiscono elementi autonomi che comportano una trasformazione del territorio;

- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, non superiore a mq. 3,50 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a mt.2,00; eventuali elementi accessori di pertinenza (contenitori per legna, modeste tettoie di protezione) potranno avere superficie complessiva non superiore a mq.5,00; le parti esterne non dovranno essere rifinite con intonaci a malta di cemento o plastici e con rivestimenti di materiali non compatibili con l'aspetto dei luoghi;
- tegole e vetri fotovoltaici installate con soluzioni tecniche che limitino il loro impatto ambientale, evitando effetti negativi dai punti di vista panoramici.

Le predette pertinenze sono realizzabili anche in assenza di P.U.C. adeguato al P.U.T.

Ai sensi del citato art.5 della L.R. n°35/87, pur in assenza di P.U.C. adeguato al P.U.T., è **consentita la realizzazione di pertinenze con la creazione di nuove volumetrie urbanistiche**, soggette al regime del permesso a costruire oneroso, **esclusivamente** per gli inderogabili *adeguamenti strutturali e funzionali richiesti inderogabilmente da Leggi Nazionali in tema di sicurezza, antinfortunistica e prevenzione incendi concernenti esercizi pubblici, ed in particolare le attività alberghiere e commerciali comunque collegate al settore turistico, nonché gli impianti aziendali e le strutture collegate all'attività agricola* senza aumento delle superfici di vendita nelle attività commerciali, e di quelle fruibili al pubblico nelle attività turistiche (quali camere e spazi comuni); va debitamente provato che questi nuovi volumi pertinenziali non possano essere già ricavati all'interno del preesistente dell'edificio, senza comprometterne la sua funzionalità, gli elementi architettonici, storici e strutturali; tali necessari adeguamenti normativi vanno puntualmente dimostrati, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti; un loro successivo e diverso uso, non ai fini di un adeguamento normativo, sarà qualificato come variazione essenziale e sarà oggetto delle relative sanzioni previste per Legge.

#### **Art.40 - I volumi tecnici**

Sono quei volumi che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici e sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti della normativa, comunque non superiori al 10% del volume rispetto a quello dell'edificio a cui sono asserviti e con altezza interna non superiore a mt.2,20.

Ad esempio sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, antincendio, di depurazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio senza assumere, tuttavia, le caratteristiche di vani concretamente utilizzabili in modo diverso.

Pertanto i locali complementari all'abitazione e/o quelli suscettibili di concreto sfruttamento, quali ad esempio gli stenditoi chiusi, i locali di "sgombero" ed i locali deposito non costituiscono volumi tecnici.

#### **Art.41 - L'adeguamento funzionale degli alloggi**

Allo stato, in assenza di P.U.C. adeguato al P.U.T., quest'intervento non è consentito.

Allorquando sarà consentito dovrà essere attuato secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente.

L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.

I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto.

Ove sarà consentito, l'adeguamento funzionale una tantum degli alloggi potrà essere previsto per la creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq. di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

## **Art.42 - Il mutamento della destinazione d'uso**

Il mutamento della destinazione d'uso può essere così classificato:

- a) Il mutamento della destinazione d'uso su di un preesistente immobile senza opere, nell'ambito di una destinazione urbanistica consentita nell'area ove esso ricade;
- b) Il mutamento della destinazione d'uso su di un preesistente immobile con opere, nell'ambito della stessa categoria funzionale e catastale, consentite nell'area ove esso ricade;
- c) Il mutamento della destinazione d'uso su di un preesistente immobile con opere, nell'ambito di una diversa categoria funzionale, consentita nell'area ove esso ricade;
- d) Il mutamento della destinazione d'uso in zone agricole.

**A - Il mutamento della destinazione d'uso senza opere:** il mutamento della destinazione d'uso senza opere su di un preesistente immobile, nell'ambito di una destinazione urbanistica consentita nell'area ove ricade l'immobile, **è libero**.

**B - Il mutamento della destinazione d'uso con opere nell'ambito della stessa categoria funzionale e catastale:** il mutamento della destinazione d'uso con opere su di un preesistente immobile, nell'ambito della stessa categoria funzionale e catastale consentite nell'area ove esso ricade, che non comporti alcun aumento della superficie utile e del volume urbanistico ed alcun frazionamento e/o aumento delle unità immobiliari, non implicando alcuna variazione degli standards urbanistici, **è consentito ed è assoggettato a Denuncia di Inizio Attività** (cfr. art.22 c.1 D.P.R. n°380/2001).

**C - Il mutamento della destinazione d'uso con opere nell'ambito di una diversa categoria funzionale:** il mutamento della destinazione d'uso con opere su di un preesistente immobile, nell'ambito di una diversa categoria funzionale, implicando variazione degli standards urbanistici, se gli stessi siano verificati, è consentito ed **è assoggettato al Permesso a Costruire Oneroso** (cfr. art.10 D.P.R. n°380/2001), non rilasciabile in vigenza delle norme di salvaguardia del P.U.T.;

**D - Il mutamento della destinazione d'uso in zone agricole,** laddove conforme agli strumenti urbanistici, è sempre assoggettato al rilascio di un **Permesso a Costruire Oneroso** (cfr. comma 8 art.2 L.R. n°19/01), non rilasciabile in vigenza delle norme di salvaguardia del P.U.T.

**Art.43 - Gli interventi consentiti ed assentibili con permesso a costruire non oneroso, su immobili dove pende istanza di condono edilizio, fatto salvo il relativo esito.**

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e conservativa su immobili per i quali pende istanza di condono edilizio ancora non definita, vanno distinti due casi:

- 1°)- il manufatto abusivo risulta ultimato, utilizzato e/ abitato:
- 2°)- il manufatto abusivo è al rustico, non ultimato ed agibile.

Orbene **nel primo caso, in attesa e fatto salvo l'esito della istanza di condono edilizio**, possono essere assentiti tutti quelli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino alcuna variazione della sagoma e dei prospetti esterni, alcun aumento delle superfici utili e della volumetria, alcuna variazione della destinazione d'uso mediante opere edilizie.

In sintesi, in attesa dell'esito dell'istanza di condono edilizio, sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione straordinaria conservativa dell'immobile e le cosiddette opere interne, come in passato definite dall'art.26 della legge n°47/85.

Tali interventi, fatto salvo l'esito del condono edilizio, sono soggetti a permesso a costruire non oneroso, a condizione che il privato non possa avanzare alcun tipo di risarcimento e/o diritto, nel caso che l'istanza di condono edilizio sia successivamente oggetto di diniego.

Non sono assolutamente consentiti tutti gli interventi di ampliamento, adeguamento tecnico-funzionale e nuova edificazione, che comportino un "quid novi" rispetto alla consistenza dell'edificio oggetto di condono edilizio.

**Nel secondo caso**, in attesa dell'esito del condono edilizio ed in assenza del necessario parere paesaggistico, sono esclusivamente consentiti tutti quelli interventi di manutenzione conservativa e/o di consolidamento, che **conservino** il manufatto nella sua consistenza, grado d'ultimazione e finitura, senza alcuna alterazione del suo aspetto esteriore.

Ciò trova preciso fondamento nel comma ottavo dell'art.35 della legge n°47/85 laddove si prescrive che *“ decorsi centoventi giorni dalla presentazione della domanda e, comunque, dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione, il presentatore dell'istanza di permesso di costruire o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere di cui all'art. 31 non comprese tra quelle indicate dall'art. 33.*

*A tal fine l'interessato notifica al comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione.*

*I lavori per il completamento delle opere di cui all'art. 32 possono essere eseguiti solo dopo che siano stati espressi i pareri delle competenti amministrazioni. ...”*

Pertanto, i lavori per il completamento d'immobili al rustico soggetti a condono edilizio, potrebbero essere eseguiti sotto l'esclusiva responsabilità dei richiedenti, solo dopo aver acquisito il preventivo parere paesaggistico favorevole, seguendo appunto la menzionata procedura di cui all'art.35 comma ottavo.

Unica altra alternativa è, quindi, quella dell'effettivo rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

## **Art.44 - I manufatti precari: la loro natura; l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica**

### **43.1 - La loro natura**

La natura precaria di un manufatto non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione dell'opera richiesta, ma deve risultare dal suo intrinseco uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, non risultando peraltro sufficiente la sua sola rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo.

Pertanto un manufatto per essere qualificato precario, deve essere oggettivamente destinato ad un uso temporaneo e limitato nel tempo.

Nel caso in cui si tratti di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e che vengano immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni, la sua installazione temporanea è soggetta ad attività libera, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.6 del D.P.R. n°380/2001.

### **43.2 - La necessità dell'autorizzazione paesaggistica.**

L'eventuale alterazione paesaggistica del manufatto precario è ravvisabile solo quando l'intervento immuti in modo rilevante e apprezzabile, anche sotto il profilo temporale, le caratteristiche del luogo sottoposto alla speciale tutela ambientale.

Pertanto un manufatto precario, la cui installazione è necessaria un'unica volta in un periodo ben limitato nel tempo per fini specifici e contingenti (ad esempio i manufatti provvisori per cantieri, per spettacoli ed altri eventi all'aperto di limitata durata) non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Di contro un manufatto precario, la cui installazione è necessaria in un periodo limitato nel tempo, ma che poi si ripete negli anni (ad esempio manufatti per gli stabilimenti balneari), è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Infatti in questo caso si ricade in un'installazione non meramente occasionale, che comporta un'alterazione dello stato dei luoghi che non incide sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio.

### **Art. 45 - I Parcheggi pertinenziali**

(art.9 L.n°122/89; art.17 comma 90 L. n°127 /1997; art.6. L.R. n°19/2001)

1. La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari, nel sottosuolo del lotto su cui insistono i fabbricati, al pianterreno di essi, o in aree esterne libere, se conformi alle presenti norme, è soggetta a denuncia di inizio attività e/o a permesso di costruire non oneroso.

La capienza massima dei parcheggi realizzabili con denuncia di inizio attività è di 50 posti auto.

I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con il programma urbano dei parcheggi, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Per sottosuolo si intende anche quello di aree esterne seminterrate, nell'ambito del naturale e preesistente andamento planovolumetrico dei luoghi (ad esempio all'interno di naturali terrapieni e/o del territorio terrazzato).

Pur non dovendo detti spazi essere sempre in rapporto di congiunzione fisica o di stretta contiguità con l'edificio, e pur potendo essere dislocati in aree esterne, circostanti o adiacenti e perfino ad una certa distanza dall'edificio medesimo, occorre che essi siano strettamente pertinenziali ed in rapporto di strumentalità o complementarità funzionale rispetto ad esso.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ed i relativi atti di cessione sono nulli.

Essi dovranno quindi essere legati agli immobili da un apposito "atto di asservimento", regolarmente registrato, che costituisca il vincolo pertinenziale determinante l'inalienabilità dei realizzandi posti auto e/o box separatamente dalle singole unità immobiliari.

Tale vincolo sarà individuato, anche in sede di accatastamento, attribuendo agli stessi la caratteristica di pertinenza rispetto ai singoli subalterni costituenti le unità immobiliari principali.

Il vincolo pertinenziale dovrà, inoltre, essere garantito mediante trascrizione dello stesso alla Conservatoria dei RR. II. ed, a tale adempimento, è subordinato il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

**Art. 46 - Il Recupero abitativo dei sottotetti esistenti (L.R. 28.11. 2000 n.15)**

Il recupero dei sottotetti è consentito su tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni di seguito elencate.

Nel caso di edifici sottoposti a vincoli storico/monumentali, ai sensi del Titolo I dl Dlgs. n°42 del 2004, è obbligatorio acquisire il previo parere favorevole da parte della competente Soprintendenza B.A.P. di Salerno ed Avellino.

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

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data del 30.12.2009, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 23 dicembre 1994 n. 724.
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.190 del 18 luglio 1975.

3. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

4. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio; l'apertura di nuove porte è consentita solo se esse sono poste a servizio di preesistenti terrazze perimetrali site al livello di sottotetto; un eventuale nuovo uso del terrazzo può essere autorizzato solo se la competente commissione per il paesaggio esprime il proprio parere di compatibilità con il contesto ambientale e paesaggistico; l'apertura di finestre e porte deve essere realizzata in allineamento a preesistenti e sottostanti aperture, rispettandone le larghezze; i lucernai non possono occupare una superficie massima pari al 10% della superficie della falda del tetto a cui sono posti a pertinenza; gli abbaini possono occupare in pianta una superficie massima pari al 35% della superficie della falda del tetto a cui sono posti a pertinenza.

Sono esclusi dal recupero i vani tecnici.

In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificato oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compostivi più idonei. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti **sono soggetti a permesso a costruire, che deroga le disposizioni di cui alla L.R. n°35/1987<sup>4</sup>**, e comportano la corresponsione della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

#### **Art.47 - La riparazione, ripristino e/o adeguamento dei muri di sostegno di preesistenti terrazzamenti agricoli**

Possono essere riparati, ripristinati ed adeguati preesistenti muri di sostegno di preesistenti terrazzamenti agricoli. A salvaguardia e per il risanamento del territorio è consentita la realizzazione di tratti di muri di contenimento su preesistenti terrazzamenti, laddove questi ne siano sprovvisti.

Tali opere possono essere realizzate soltanto in conformità alle tecniche costruttive tipiche della costiera, nel rispetto delle vigenti normative di natura idrogeologica, geotecnica, statica e di stabilità.

---

<sup>4</sup> Cfr. Art.6 c.1 L.R. n°15/00

A tal fine possono essere utilizzate le necessarie tecniche d'ingegneria ma si prescrive, per i paramenti, l'esclusivo uso di pietrame a vista ad "opera incerta" senza stilatura dei giunti. Va inoltre predisposto un idoneo sistema di retrostanti drenaggi, disponendo poi fori sulle murature, del tipo 10cm. x 20cm. in misura di circa 1 ogni 2,5 mq.

Nell'ambito di qualificati ed unitari interventi di restauro del paesaggio la manutenzione, il risanamento conservativo e/o il ripristino dei terrazzamenti agricoli può essere inteso come sistema complessivo - sia di difesa idrogeologica che di qualità paesaggistica - formato dalle opere di sostegno delle terrazze, dalle opere di irregimentazione idraulica e di sistemazione idrogeologica delle "fasce" e dei corsi d'acqua ( sia dei rivi principali che dei colatori temporanei secondari), dalla sistemazione degli accessi e delle necessarie percorrenze all'interno dei fondi agricoli.

L'importanza del territorio terrazzato con destinazioni agricole e delle opere ad esso connesse, è riconosciuta oltre che come valore paesaggistico fondamentale e peculiare del nostro territorio, anche come elemento indispensabile per prevenire e/o mitigare i rischi idraulici ed idrogeologici.

#### **Art.48 -Le Varianti**

Sono considerate **ordinarie** le varianti che :

- sono conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigente;
- non comportano modifiche alla sagoma;
- non comportano modifiche della superficie utile;
- non modificano la destinazione d'uso delle intere costruzioni;
- non modificano il numero delle unità immobiliari;
- non comportano aumento di volumetria o di superficie;
- comportano esclusivamente incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici.

Dette varianti sono subordinate a denuncia inizio attività.

Sono considerate **essenziali** le varianti che comportino :

- mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza nella misura degli standards;
- aumento del volume urbanistico o della superficie utile;
- modifiche della sagoma dell'edificio;
- modifiche delle distanze minime dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;

- mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione di cui all'art.3 del D.P.R. n°380/2001, sempre che si tratti di intervento subordinato a permesso a costruire;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali;
- mutamento delle caratteristiche degli interventi soggetti a permesso a costruire sugli immobili sottoposti a vincolo storico/artistico/architettonico, archeologico, paesistico/ambientale.

L'interessato deve sospendere i lavori per la parte interessata dalla variante, presentare conforme progetto di variante ed attendere il relativo permesso a costruire.

#### **TITOLO IV - La Commissione per il paesaggio**

##### **Art.49 - Commissione per il paesaggio**

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub - delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal dirigente e/o responsabile dell'Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata visto il parere espresso dalla Commissione per il paesaggio, composta da cinque membri nominati dalla Giunta Comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricolo forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali, di cui tre membri esperti con particolare, pluriennale e qualificata, esperienza nella tutela del paesaggio.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre componenti.

Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, nel rispetto dell'autonomia del progettista e della certezza del diritto.

Pertanto, l'ambito di espressione della Commissione per il paesaggio con particolare riferimento ai valori tutelati di cui al D.M. 29/09/1960, dovrà vertere sull'inserimento paesaggistico ambientale valutando:

- a) l'impatto estetico visuale dell'intervento;
- b) il rapporto con il contesto;

- c) la qualità dell'intervento progettuale, con la verifica di tutti i parametri determinanti per una valutazione di compatibilità paesaggistica, quali l'analisi morfologica del suolo, l'ubicazione dell'immobile, l'esame comparato con i tipi edilizi ricorrenti in zona, il rapporto dimensionale tra quanto previsto e quanto mediamente esiste; in sintesi la conoscenza e l'analisi dei caratteri morfologici e plano-altimetrici delle aree interessate dall'intervento, con la valutazione delle alterazioni prodotte tanto sullo sky-line naturale quanto sui profili dell'edificato preesistente, individuando eventuali danni e/o compromissioni degli attuali valori ambientali paesaggistici.

Il territorio va infatti *preservato e progettato*, individuando ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione, a cui dovranno corrispondere obiettivi di miglioramento della qualità paesistica da attuarsi mediante:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio interessato, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione fisica e funzionale del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione ed il recupero delle qualità presenti nel territorio e nell'ecosistema naturale, con azioni compatibili finalizzate alla manutenzione, riqualificazione e protezione del patrimonio naturalistico, paesaggistico ed ambientale, nonché degli elementi del paesaggio umano storicamente presenti;
- c) tutto in funzione del ruolo centrale che oggi riveste il paesaggio, nei settori culturali, ecologici, ambientali e sociali; esso deve anche costituire una risorsa favorevole all'attività economica, contribuendo anche alla creazione di opportunità occupazionali, e la sua tutela può comportare il perseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile;<sup>5</sup>
- d) in tal senso il presente regolamento, unitamente alle N.T.A. del Puc, intendono fornire un chiaro quadro di riferimento, affinché i progettisti possano implementare la qualità paesaggistica degli interventi, secondo le indicazioni e gli allegati di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

Alla Commissione per il paesaggio è attribuito il compito di esprimere il parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni previste dagli articoli 146, 147 e 159 del Dlgs n°42/2004, esclusi i casi di cui all' art.149<sup>6</sup> del medesimo Dlgs.

---

<sup>5</sup> Cfr.: Convenzione Europea del Paesaggio - Conferenza Permanente per i Rapporti tra lo Stato le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, accordo siglato il 19 aprile 2001.

<sup>6</sup> **Articolo 149 - interventi non soggetti ad autorizzazione:**

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 146, comma 5, lettera b) e dell'articolo 156, comma 4, non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:

La commissione, inoltre, esprime pareri preliminari sull'opportunità di sollecitare i competenti organi per l'imposizione di specifici vincoli su edifici o aree, al fine di salvaguardare i suddetti valori.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I componenti della Commissione per il paesaggio che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, o per dodici sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico.

#### **Art.50 - Funzionamento della Commissione per il paesaggio**

La Commissione per il paesaggio è convocata tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione per il paesaggio viene convocata su specifico ordine del giorno, contenente l'elenco nominativo delle pratiche da esaminare, con accanto il nome del responsabile del procedimento.

La Commissione per il paesaggio può sentire, qualora questi ne facciano richiesta scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i richiedenti delle concessioni o autorizzazioni edilizie e/o i loro tecnici progettisti.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano, comunque, interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle ordinanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti presenti.

Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

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

### **Art.51 - Controllo sui progetti e sugli interventi.**

Sui grafici e nella redazione illustrativa dei progetti di intervento devono essere indicati e descritti dettagliatamente materiali e colori previsti nelle finiture esterne degli edifici.

La commissione esaminatrice potrà richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e campioni che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Essa inoltre potrà invitare il progettista, il proprietario ed il direttore dei lavori a fornire informazioni verbali sui progetti.

La commissione ha facoltà di adottare specifiche prescrizioni sui materiali, colori e opere di finitura esterne.

Per le opere eseguite in difformità al parere espresso e dalle prescrizioni eventualmente fissate dalla Commissione si ordinerà la relativa rimozione, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001.

Se le predette opere in difformità riguardano il pubblico decoro e/o compromettono aspetti paesaggistici, gli interventi di ripristino e/o rimozione potranno essere eseguiti anche direttamente dall'Amministrazione, ed i relativi costi saranno a carico dei proprietari inadempienti.

### **Art. 52 - Ordine del giorno dei lavori**

L'ordine del giorno dei lavori della Commissione per il paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande di autorizzazione paesaggistica rimesse dall'Ufficio, all'esame delle commissioni medesime.

Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificando le motivazioni che la giustificano.

### **Art. 53 – Autorizzazione paesaggistica**

Nel caso di interventi che ricadono in zona interessata dal vincolo di cui alla Parte Terza Titolo I (Beni paesaggistici) del Decreto Legislativo 42/2004, è necessario ottenere oltre al titolo edilizio (Permesso di Costruire, S.C.I.A. e/o D.I.A.), la relativa Autorizzazione paesaggistica.

Dalla richiesta di detta autorizzazione sono esclusi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

L'istanza di autorizzazione paesaggistica, salvo i casi di autorizzazione paesaggistica semplificata previsti dall'allegato I del D.P.R. n°139/2010, è corredata dalla relazione paesaggistica, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto.

La relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

La stessa deve contenere una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata al proprietario, o a chi ne abbia titolo, secondo i tempi e le modalità di cui all'articolo 159 del Decreto Legislativo 42/2004.

L'autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto dei titoli legittimanti l'intervento edilizio; i lavori quindi non possono essere iniziati prima di averla ottenuta.

#### **Art. 54 – Autorizzazione paesaggistica semplificata**

(D.P.R. 09/07/2010, n. 139)

Il D.P.R. N°139/10 introduce un regolamento che semplifica le procedure previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi ritenuti di «lieve entità» (tassativamente elencati nel provvedimento che comprende 39 tipi di interventi), che non comportino alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, con l'obiettivo di razionalizzare gli adempimenti connessi.

E' in primo luogo prevista una semplificazione dal punto di vista documentale, in quanto l'istanza presentata ai fini del rilascio dell'autorizzazione semplificata deve essere corredata unicamente da una relazione paesaggistica semplificata, redatta su una scheda tipo da un tecnico abilitato, che dovrà attestare anche la conformità dell'intervento alla disciplina del paesaggio ed alla vigente disciplina urbanistica.

Viene quindi esclusa l'applicazione del DPCM 12/12/2005, fatta eccezione per la scheda, allegata al suddetto DPCM, da utilizzare per la presentazione dell'istanza.

\*\*\*\*

### **TITOLO V - Atti di competenza comunale**

#### **Capo I - Le procedure**

##### **Art.55- Interventi subordinati a permesso di costruire**

(Art.10 D.P.R. n°380/2001)

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 aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, 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.

*(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013)*

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia 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 44 del D.P.R. 380/01.

### **Art.56 - Caratteristiche del permesso di costruire**

(Art.11 D.P.R. n°380/2001)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

### **Art.57 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

(Art.12 D.P.R. n°380/2001)

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.58 - Competenza al rilascio del permesso di costruire**

(Art.13 D.P.R. n°380/2001)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del D.P.R. n°380/2001, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

#### **Art.59 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

(Art.14 D.P.R. n°380/2001)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
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.

#### **Art.60 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

(Art.15 D.P.R. n°380/2001)

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. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. *(Salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013. E' altresì prorogato di tre anni il termine delle autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. testo introdotto dall'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013 integrato dal Decreto-Legge 8 agosto 2013, n. 91, coordinato con la legge di conversione 7 ottobre 2013, n. 112).*

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R.380/01. 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. 61 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

(Art.16 D.P.R. n°380/2001)

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, 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 va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla

soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

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.

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 multiservizi 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'art. 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 è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

### **Art. 62 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

(Art.17 D.P.R. n°380/2001)

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 380/01.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

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

### **Art. 63 - Convenzione-tipo**

(Art.18 D.P.R. n°380/2001)

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17 del D.P.R. 380/01, comma 1, la regione approva una 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 30 e non inferiore a 20 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'articolo 16 del D.P.R. 380/01.

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. 64 - Contributo di costruzione per opere o impianti  
non destinati alla residenza**

(Art.19 D.P.R. n°380/2001)

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01, 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 16 del D.P.R. 380/01, 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 17 del D.P.R. 380/01, 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.65 - Interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività**

( art.2 L. Reg. n°19/2001)

1. Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:

a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f);

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

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

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

e) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

g) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

2. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

3. Al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, l'ufficio comunale competente all'esame della stessa comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

4. Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

## **Art. 66 - Disciplina della denuncia di inizio attività**

(Art.23 D.P.R. n°380/2001)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, 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 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. Con regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici ai fini della presentazione della denuncia.

2. La denuncia 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 denuncia. 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 denuncia, 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 denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, 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 denuncia 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 37, comma 5 del D.P.R. 380/01. *(I termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli formati prima del 21 agosto 2013, sui sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)*

## **Art.67 - Segnalazione certificata di inizio attività**

(L. n°122 /2010 art. 49)

La Scia, consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, ciò traducendosi in una sostanziale accelerazione e semplificazione rispetto alla precedente disciplina precedente, che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività oggetto della Dia e legittimava l'esercizio di poteri inibitori da parte dell'amministrazione entro l'ulteriore termine di trenta giorni dalla comunicazione di avvio della medesima attività.

La Scia tiene luogo di "ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o di atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi" ed è corredata dalla documentazione specificamente richiesta dalla normativa di settore.

In particolare, la norma richiede espressamente che alla segnalazione certificata di inizio attività siano allegate, tra l'altro, le "attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati", con gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche successive di competenza dell'amministrazione.

La disciplina della Scia si applica alla materia edilizia mantenendo l'identico campo applicativo di quella della Dia, senza quindi interferire con l'ambito applicativo degli altri titoli abilitativi (es. permesso di costruire, caratterizzato da una disciplina puntuale e compiuta contenuta nel testo unico edilizia, alla quale non appare riferibile né sul piano letterale, né su quello funzionale, quella della nuova Scia).

In caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo, permane l'onere di acquisizione ed allegazione alla segnalazione certificata dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso; tale atto, in virtù della espressa previsione dell'articolo 19, comma 1, della legge n. 241 del 1990 ("con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali"), non può essere sostituito dalla Scia.

## **Art.68 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori**

(articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera f), legge n. 98 del 2013)

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. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

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 6, comma 2 del D.P.R. n°380/2001 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.69 - Attività edilizia libera**

(L. n°73 /2010 art. 5 – ART.6 d.p.r. n°380/2001)

1. Ai sensi dell'art. 6 comma 1°, del T.U. N°380/01, come modificato dal D.L. 25-03-2010, n°40, convertito con modificazioni nella legge 22/5/2010 n. 73, 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 nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, cioè senza DIA, SCIA e/ o permesso di costruire (PdC):

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale,

ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, 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) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

7. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.

#### **Art.70 - Interventi sostitutivi**

(Art. 4 L. Reg. n°19/2001)

1. Decorso inutilmente il termine per il rilascio della permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al

competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente dell'Amministrazione Provinciale, il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta.

3. Il Commissario ad acta, nel termine di trenta giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di permesso di costruire.

4. Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede il parere della commissione del paesaggio, ove prescritto dal regolamento edilizio comunale e qualora tale Collegio sia costituito, e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli organi interpellati trasmettono gli atti di rispettiva competenza entro dieci giorni dalla richiesta.

5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma precedente, il Commissario ad acta può acquisire parere, anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.

6. Il Commissario ad acta richiede, altresì, nello stesso termine previsto al comma 4, il parere della Commissione del Paesaggio, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale; in tal caso, la Commissione del paesaggio provvede nel termine di dieci giorni.

7. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente articolo cadono direttamente a carico del Comune interessato.

### **Art.71- Certificato di agibilità**

(Art. 24 D.P.R. n°380/2001)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

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

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata

presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

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

b) per singole unità immobiliari, 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.

*(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera g), legge n. 98 del 2013)*

#### **Art. 72 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità**

(Art. 25 D.P.R. n°380/2001)

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 del D.P.R. 380/01., è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/01, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/01.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/01.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione: *(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera b), legge n. 98 del 2013)*;

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli. *(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera b), legge n. 98 del 2013)*

### **Art.73 - Dichiarazione di inagibilità**

(Art. 26 D.P.R. n°380/2001)

1. Il rilascio del certificato 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.

\*\*\*\*\*

## **Capo II**

### **Vigilanza sulle costruzioni e relative sanzioni**

#### **Art. 74 - Vigilanza sulle costruzioni**

(Art. 27 D.P.R. n°380/2001)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, 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 successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al 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 gennaio 2004 n. 42, il dirigente 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.

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.

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 trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### **Art. 75 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali**

(Art.28 D.P.R. n°380/2001)

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27 del D.P.R. n°380/01, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

#### **Art. 76 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività**

(Art. 29 D.P.R. n°380/2001)

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, 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 denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, del D.P.R. n°380/01, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **Art.77 - Lottizzazione abusiva**

(Art.30 D.P.R. n°380/2001)

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli

strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

7. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 6, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

8. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

9. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

**Art. 78 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire,  
in totale difformità o con variazioni essenziali**

(Art.31 D.P.R. n°380/2001)

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 32 del D.P.R. n°380/2001, 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.
5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
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 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 27 del D.P.R. n°380/2001, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, 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. n°380/2001, 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'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001.

### **Art. 79 - Determinazione delle variazioni essenziali**

(Art.32 D.P.R. n°380/2001)

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31 del D.P.R. n°380/2001, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità 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 ed ambientale, 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 31 e 44 del D.P.R. n°380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali

**Art. 80 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza  
di permesso di costruire o in totale difformità**

(Art.33 D.P.R. n°380/2001)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, 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 del 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 n. 42 del 2004, 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 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche 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 dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8 del D.P.R. n°380/2001.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. n°380/2001.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

#### **Art. 81 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

(Art.34 D.P.R. n°380/2001)

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 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si 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. 82 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici**

(Art.35 D.P.R. n°380/2001)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28 del D.P.R. n°380/2001, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

## **Art. 83 - Accertamento di conformità**

(Art.36 D.P.R. n°380/2001)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del D.P.R. n°380/2001, e comunque fino all'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 16 del D.P.R. n°380/2001. 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 la richiesta si intende rifiutata.

**Art. 84 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità  
dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**

(Art.37 D.P.R. n°380/2001)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 del D.P.R. n°380/2001, in assenza della o in difformità dalla denuncia 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 denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, 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 a 10.329 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 a 10.329 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 euro e non inferiore a 516 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 23, comma 6 del D.P.R. n°380/2001, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del D.P.R. n°380/2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli

31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del D.P.R. n°380/2001.

### **Art. 85 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato**

(Art.38 D.P.R. n°380/2001)

1. In caso di annullamento del permesso, 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 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

### **Art. 86 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione**

(Art.39 D.P.R. n°380/2001)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

### **Art. 87 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione**

(Art.40 D.P.R. n°380/2001)

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

## **Art. 88 - Demolizione di opere abusive**

(Art.41 D.P.R. n°380/2001)

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.
2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.
3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.
4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.
5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

## **Art. 89 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione**

(Art.42 D.P.R. n°380/2001)

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n°380/2001 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.
3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

5. 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'articolo 43 del D.P.R. n°380/2001.

6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

\*\*\*\*\*

### **Capo III**

#### **Ulteriori atti di competenza comunale**

##### **Art. 90 - Certificato di destinazione urbanistica**

Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:

- a) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- b) le destinazioni d'uso ammissibili;
- c) le modalità di allacciamento alla rete di servizi pubblici.

Il Dirigente, considerata la consistenza degli interventi prospettati ed il contesto in cui ricadono, in sede di certificazione può fornire indirizzi e direttive per la progettazione, nonché indicare ulteriori elaborati.

Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

Il certificato di destinazione urbanistica è obbligatorio per gli interventi soggetti a permesso a costruire e per la presentazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.

##### **Art. 91 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Il richiedente dovrà dichiarare:

- a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
- b) lo stato d'uso attuale;

- c) il titolo che giustifica la richiesta;
- d) i vincoli e servitù;
- e) il tipo di intervento;
- f) il recapito.

#### **Art. 92 – La Conferenza dei Servizi**

La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90 come successivamente integrato e modificato, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.

Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

#### **Art. 93 - Formulazione della domanda**

Le domande di permesso a costruire, C.I.L., D.I.A. e/o S.C.I.A. vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Residenziale. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al Dirigente.

Alle domande Vanno allegare in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.

A seguito della presentazione al Comune della richiesta o della denuncia verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

#### **Art. 94 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici**

Alla domanda diretta ad ottenere la permesso di costruire, C.I.L., D.I.A. e/o S.C.I.A., devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati nella modulistica fornita dal Comune.

Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.

#### **Art. 95 – Tolleranze**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel

progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro i seguenti limiti: per misure inferiori ai 5 ml. = 1%; per misure fino a 15 ml. = 0,75%; per misure fino a 30 ml. = 0,40%; per misure oltre 30 ml. = 0,20%.

#### **Capo IV - Esecuzione e controllo delle opere**

##### **Art. 96 - Punti di linea e di livello**

Il titolare del permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'ASL, ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, per la responsabilità loro riconosciuta.

##### **Art. 97 - Inizio e termine dei lavori**

Il titolare del permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sette giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.<sup>7</sup>

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o autorizzazione e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura allo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella apposita convenzione.

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione

---

<sup>7</sup> Non è necessario fornire norme per quote, e ponti fissi in quanto devono essere già presenti nel progetto, non necessitano di approvazione e rientrano nella responsabilità del progettista, mentre il controllo è di competenza del collaudatore

idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori strutturali deve essere presentata, ove necessaria, la dichiarazione di avvenuto deposito presso la Regione - Genio Civile, di quanto previsto dalla L. 1086/71 e dalla L. Reg. n°9/83 e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. Infrastrutture 14.01.2008, come successivamente integrate e/o modificate.

E' fatto divieto nelle zone identificate quali "Centro Storico" di eseguire lavori su edifici o parti di edifici che interessino le pubbliche strade, dal periodo che va dal 1° luglio al 31 agosto. È consentita una deroga unicamente per indifferibili interventi di somma urgenza a salvaguardia della pubblica utilità, interessati da ordinanza emessa dall'amministrazione pubblica.

Il Responsabile del Procedimento e la Commissione per il Paesaggio, al fine di agevolare il rispetto di tale norma, nell'esame dei progetti daranno la precedenza a quelli a ciò interessati.

#### **Art. 98 - Conduzione del cantiere**

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In particolare la tabella di cantiere deve essere realizzata in materiale idoneo a resistere alle intemperie e deve chiaramente indicare i nominativi: del proprietario; della ditta esecutrice dei lavori; degli estremi del titolo abilitativo; la data di inizio e della prevista ultimazione lavori; del progettista architettonico; del progettista strutturale, laddove necessari il deposito del relativo progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile di Salerno; del direttore dei lavori; del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, laddove prescritto; del collaudatore in corso d'opera, laddove necessari il deposito del progetto strutturale presso il competente Ufficio del Genio Civile di Salerno; del responsabile di cantiere.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non inferiore a mt.2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art.99 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Capo V - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

### **Art. 100 - Scavi e demolizioni**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dalla L. 494/96 e 626/94 come successivamente modificate e/o integrate.

### **Art. 101 - Movimento ed accumulo dei materiali**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

### **Art. 102 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

### **Art. 103 – Divieto di affissione**

E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città.

E' inoltre vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli altri beni di cui al titolo I

del Dlgs n°42/2004, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze e su tutti gli edifici pubblici. E' infine vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità in prossimità dei punti di vista panoramici e nelle zone prospicienti il mare.

## **Capo VI – Provvedimenti di urgenza**

### **Art. 104 – Attività ed interventi da eseguirsi con procedura di urgenza**

1. Potranno essere iniziate in assenza di Permesso a Costruire, DIA o SCIA:
  - le opere da eseguirsi a seguito di Ordinanza Sindacale a tutela della pubblica e privata incolumità;
  - le opere che presentino un documentato carattere di urgenza ed indifferibilità.
2. Nei casi di cui al comma precedente entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando la natura ed entità delle stesse, nonché le motivazioni che hanno determinato la indifferibile necessità di procedere con urgenza.
3. Ad esclusione dei casi che rientrino nella manutenzione ordinaria, nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla, con la richiesta e la documentazione necessaria all'acquisizione del Permesso a Costruire e/o della DIA e/o della SCIA, in relazione alla categoria d'intervento eseguita.
4. In mancanza della presentazione della richiesta e della documentazione entro al termine di cui al comma precedente, le opere realizzate sono da considerarsi sprovviste di titolo abilitativo e saranno eseguite le conseguenziali procedure.

### **Art. 105 - Poteri eccezionali**

Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano la pubblica e privata incolumità, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubblica/privata e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

\*\*\*\*\*

## **TITOLO VI**

### **CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

#### **Art. 106 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi**

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

#### **Art. 107 - Impianti tecnologici**

Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50.<sup>8</sup>

#### **Art. 108 – Decoro generale degli edifici e degli spazi esterni**

Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

Nelle nuove costruzioni, 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 i materiali prescritti nei precedenti titoli, con cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico

---

<sup>8</sup> Può essere definita una diversa distanza in funzione delle diverse tipologie di impianto tecnologico.

inserimento nell'ambiente circostante.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico delle acque piovane, di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, le quali dovranno essere poste sotto traccia, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico e adeguatamente rivestite nello stesso materiale di finitura della facciata, eccetto il caso in cui ci si servisse dei caratteristici tubi in cotto, in rame e/o in lattoneria.

I cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

E' prescritta la posa sottotraccia delle nuove linee elettriche o/e telefoniche e delle condutture idriche, siano esse pubbliche che private.

Per le linee e condutture già in opera e non sottotraccia e poste sulle facciate insistenti su vie pubbliche, sarà approntato elenco da parte dell'Amministrazione al fine di procedere al loro spostamento.

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 responsabile dell'ufficio urbanistica/edilizia privata, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio urbanistica/edilizia privata, 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.

Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

#### **Art. 109 - Rivestimenti ed intonaci**

E'consigliata la realizzazione di:

- a) zoccolatura, anche in travertino, piedritti, ghiera d'archi, gattoni in piertrarsa con la faccia vista lavorata a scalpello, bocciardata o a finitura liscia, ovvero in muratura con finitura liscia, ovvero in muratura con finitura in intonaco come indicato al successivo punto b);
- b) intonaci del tipo rustico, civile, a stucco.

Sono vietati:

- rivestimenti a cartina in piastrelle;
- intonaci plastici, graffiati o meno ed in materiale vetroso o granigliato.

#### **Art. 110 - Tinteggiature e verniciature esterne.**

Le norme relative sono puntualmente definite nel piano Comunale del colore .

#### **Art. 111 - Infissi esterni**

Nelle zone indicate nel P.R.G. quali centro storico vigeranno in proposito le seguenti norme:

- E' prescritto l'impiego di infissi esterni in legno verniciato e tinta nei colori di bianco, verde e marrone;
- E' ammesso l'impiego di infissi esterni in ferro verniciato nei colori sopra indicati;
- E' vietato l'impiego di avvolgibili nelle aperture esterne;
- E' prescritto l'impiego di infissi in legno e/o in ferro battuto alle aperture esterne a piano strada di esercizi commerciali e depositi nelle zone dei Centri Abitati;
- E' specificatamente vietato l'uso di infissi in plastica ed alluminio anodizzato nelle zone di Centro Abitato ed in tutti i nuovi interventi; se preesistenti nelle altre zone dovranno essere sempre preverniciati in bianco, verde o marrone.

#### **Art.112 - Aperture Esterne**

Soglie e davanzali di porte, balconi e finestre potranno essere in pietra o marmo o cotto.

Sono consentite decorazioni e cornici con materiali tradizionali.

Le ringhiere dei balconi saranno di disegno semplice con piatti, quadrelli o tondi di ferro.

Nel caso di intervento di riparazione e restauro delle facciate dovranno essere vietati gli squarci e gli sfondamenti di masse murarie, limitando al minimo indispensabile il ritmo originario delle aperture.

#### **Art. 113 - Recupero di materiali di finitura degli elementi decorativi.**

E' prescritto il recupero e la ricollocazione in opera dei materiali di finitura e degli elementi di particolare valore stilistico e decorativo (portali, soglie, davanzali, stipiti, architravi in pietra, pavimentazioni, cornici, infissi, ringhiere, etc..).

**Art. 114 - Adeguamento prospetti e salvaguardia delle linee architettoniche esistenti.**

E' prescritto l'adeguamento dei prospetti degli edifici sui quali si interviene alle norme del presente regolamento.

Inoltre nell'esame del progetto, le Commissioni competenti dovranno porre particolare attenzione alla verifica che i medesimi non contrastino in maniera vistosa con le linee architettoniche ed ambientali delle zone circostanti.

**Art. 115 - Tutela per gli edifici di particolare pregio storico- architettonico.**

Sono da tutelare tutti quegli edifici che rappresentano un interesse per particolari tecniche costruttive, oramai in disuso, come i sistemi voltati (volta a vela, a crociera, a padiglione, a botte) usati come sostegni orizzontali o verticali.

**Art.116 - Recinzioni**

Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, l'Amministrazione ha la facoltà di imporre l'arretramento di recinzioni dalla pubblica via.

Nel caso di edifici condominiali devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.

All'interno dei centri abitati la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00.

La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml.1,00.

**Art.117 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
- b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art.118 - Comignoli, mensole, e sovrastrutture varie**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

#### **Art. 119 - Canne fumarie**

Le canne fumarie visibili all'esterno degli edifici e comunque le torrette da camino saranno rivestite con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato a cui appartengono.

E' consigliabile che tali tubazioni siano incassate nella muratura.

#### **Art. 119 - Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A. e nel presente regolamento. E' consigliata la utilizzazione di impermeabilizzazione in asfalto minerale o per gli edifici storici in "lastrico di battuto".

In presenza di impermeabilizzazioni con guaine bituminose è prescritto il loro biancheggiamento con idonei materiali. Parimenti dovranno essere biancheggiate le impermeabilizzazioni in asfalto minerale.

### **Art. 121 - Impalcature e ponteggi**

Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia, la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad autorizzazione da parte degli uffici amministrativi del Settore Polizia Urbana.

Idonei tavolati dovranno essere montati e tenuti con il massimo decoro.

La domanda deve indicare il periodo di tempo per il quale l'intervento è richiesto. La domanda si intende assentita trascorsi trenta giorni senza che sia stato comunicato un diniego motivato.

La durata dell'occupazione non potrà essere superiore a quella che il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi. Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione.

Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m 2,30 dal suolo.

Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere autorizzate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre sei mesi, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.

Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.

L'ordinanza del Sindaco di rimozione dello stato di pericolo costituisce autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

\*\*\*\*\*

## **TITOLO VII**

### **ALTRI ELEMENTI ESTERNI DI ARREDO URBANO E DI DECORO**

#### **Capo I – Elementi di arredo urbano**

Per le modalità di arredo urbano ed utilizzo del suolo pubblico nelle aree antistante pubblici esercizi cittadini l'Amministrazione Comunale ha facoltà di emanare apposito regolamento e/o linee di indirizzo che potranno essere integralmente riportate in allegato al presente regolamento.

#### **Art. 122 - Modalità di ubicazione**

La sistemazione degli oggetti facenti parte degli elementi di arredo urbano deve essere preceduta da specifici progetti da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio.

Nel progetto devono essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettive di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.

Il progetto deve evitare la casualità della collocazione dei singoli elementi dell'intervento e tendere a soluzioni organiche caratterizzate dalla continuità spaziale e temporale dei singoli interventi di arredo urbano su tutto il territorio comunale.

#### **Art. 123 - Elementi di arredo urbano**

È soggetta a valutazione della Commissione del Paesaggio anche la collocazione, su area pubblica, di elementi di arredo urbano di cui non sia previsto l'utilizzo all'interno di progetti generali, quali le cabine telefoniche, i chioschi, le fontanelle, i cassonetti per raccolta dei rifiuti urbani, le campane per la raccolta differenziata, l'oggettistica sponsorizzata.

La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti idonei alla predetta valutazione.

La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.

Si definiscono opere di arredo urbano:

- espositori
- collocazione di dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- emblemi commerciali e professionali

- bacheche o mostre e punti informativi
- nuove tende e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (soltanto se di altezza inferiore a 1,80 mt.)
- cassette e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia possono essere oggetto di specifiche linee guida definite dall'amministrazione comunale.

Le opere di arredo urbano di cui al precedente comma debbono comunque essere precedute da relativa autorizzazione in materia di bellezze naturali, fermo restando che non vi sono consentite insegne a bandiera.

Negli ambiti territoriali più protetti, l'installazione dei manufatti di cui al precedente comma potrà essere vietata in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 124 - Antenne radio e televisive**

Nelle nuove costruzioni e nelle riqualificazioni di edifici con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitari per vano scala.

Per tutte le nuove installazioni, le parabole per ricezioni satellitari devono avere dimensioni ridotte, colore neutro e debbono essere prive di scritte o logotipi.

Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni (sottotraccia), oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

Il sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

#### **Art. 125 – Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche**

L'installazione di condizionatori d'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, ad esclusione delle apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono pertanto escluse le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle pareti esterne degli edifici, all'esterno di balconi o di terrazzi non di copertura, quando gli stessi siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

Quando non sia possibile collocare i condizionatori o le apparecchiature tecnologiche sul versante opposto alla pubblica via, dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche più adeguate alla salvaguardia dei principi già richiamati, tra cui la tinteggiatura dei manufatti con colore uguale a quello della facciata medesima e la loro dimensione per quanto più possibile ridotta.

I condizionatori d'aria non dovranno creare stillicidio dell'acqua di condensa, raccordandone le canalette di raccolta ai canali di gronda o alla rete fognaria, né potranno procurare immissioni di rumore, odori od aria calda, superiori alla normale tolleranza.

#### **Art. 126 – Pannelli solari.**

E' vietata la istallazione dei pannelli solari senza una specifica autorizzazione. Inoltre dovrà essere allegata alla domanda di autorizzazione idonea documentazione grafica e fotografica circa lo stato dei luoghi e la soluzione di istallazione proposta, dalla quale la Commissione per il Paesaggio possa giudicare se si arrechi o meno nocumento all'ambiente circostante.

### **Art. 127 - Servitù pubbliche**

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
- f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

### **Art.128 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Nelle nuove costruzioni o nelle riqualificazioni degli edifici, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, opportunamente occultate da uno sportello a filo della facciata, di materiale, colore e forma tale da riprendere colori, caratteri e linee del tratto della stessa, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile, nel rispetto delle disposizioni vigenti

per i singoli impianti. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire.

### **Art. 129 - Requisiti delle pavimentazioni stradali**

Fermo restando il rispetto delle norme in materia di circolazione, gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, approvati dalla Commissione per il paesaggio.

La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle aree di Centro Abitato i progetti di intervento sul suolo devono essere corredati da una specifica documentazione storica, da una descrizione fotografica dei luoghi e risultare adeguati nel dettaglio alla normativa del presente capo.

I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.

I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:

- prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
- prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci,

ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre.

Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

Nelle aree di Centro Abitato le pavimentazioni stradali devono di norma essere realizzate con l'impiego dei materiali e delle forme tradizionali.

L'uso delle pavimentazioni in asfalto è limitato di norma alle zone di espansione ed ai nuovi tracciati viari.

### **Art. 130 – Pavimentazione di strade pubbliche**

Si dovranno conservare e risanare le pavimentazioni esistenti rientranti ne tipologie dei materiali e delle forme tradizionali presenti nel territorio abitato e si dovrà approntare un programma d'intervento tendente alla graduale sostituzione di pavimentazioni diverse.

E' prescritta la messa in opera di griglie, caditoie, e chiusini in ghisa o pietra.

Nelle aree di Centro Abitato è vietata la messa in opera di griglie, caditoie, e chiusini prefabbricati in cemento o in plastica.

### **Art. 131 – Pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

Per le aree di pertinenza degli edifici è prescritta la realizzazione di pavimentazioni con l'impiego dei seguenti materiali:

- cotto naturale;
- pietra naturale;
- mattoni e/o mattoncelli;
- pavimentazione tipo *battuto di lapillo*;
- pavimentazioni delle tipologie precedente con inserti in ceramica vietrese.

Per le scale di pertinenza degli edifici è prescritta la realizzazione di rivestimenti con l'utilizzo di travertino, cotto naturale, pietra naturale, mattoni in cotto.

### **Art. 132 – Marciapiedi**

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche l'Amministrazione può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

### **Art. 133 - Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico**

I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.

Possono essere impiegati paracarri, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

### **Art. 134 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo**

Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

Per le Aziende diverse dalle municipalizzate dovrà essere costituita apposita servitù.

### **Art. 135 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

Negli interventi di sistemazione della viabilità dovrà essere perseguito l'obiettivo di conseguire il superamento delle barriere architettoniche.

### **Art. 136 - Numerazione civica e indicazioni stradali**

E' di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.

La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al presente Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

### **Art. 137 - Portici pubblici o ad uso pubblico**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

### **Art. 138 - Apertura di accessi e strade private**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.

Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno 5 ml. dal ciglio stradale, salvo installazione di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.

## **Capo II**

### **Aree verdi**

#### **Art. 139 - Criteri generali**

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di sistemazione comportanti modifica al disegno e alla struttura dell'impianto tipologico del verde, su aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico nonché quelli che interessano aree sottoposte ai vincoli di cui al Dlgs n°42/2004.

I progetti di intervento debbono essere corredati da documentazione fotografica a colori adeguata ai fini della valutazione predetta ed, in particolare, dalla indicazione delle essenze esistenti e di nuovo impianto.

Le essenze da impiegare sono di norma quelle appartenenti alle specie autoctone o quelle che abbiano dimostrato buone caratteristiche di ambientamento in aree urbane.

### **Art. 140 - Interventi su aree a verde pubblico o di uso pubblico**

Si intendono compresi nel presente articolo gli interventi sulle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (bauletti, aiuole, le scarpate delle strade, ecc.)

I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare debbono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane e giochi d'acqua, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.

In ogni area verde, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.

Le aree verdi di previsione del P.U.C. debbono rispondere in particolare a criteri di sicurezza e protezione prevedendo che l'accessibilità avvenga evitando l'attraversamento o la vicinanza di strade di grande traffico veicolare. Quando tali aree sono attrezzate per il gioco dei bambini devono essere protette con recinzioni trasparenti, di forma ed altezza idonee ad evitare pericoli indotti.

Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.

I parchi e giardini degli edifici pubblici (musei, edifici monumentali, scuole ecc.) dovranno di norma essere resi accessibili e utilizzati come verde pubblico con opportuna regolamentazione.

L'uso delle aree verdi deve essere proprio della loro caratteristica e destinazione.

Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e simili che fanno parte della tradizione e della cultura locali.

### **Art. 141 - Verde privato**

In assenza di strumenti urbanistici attuativi gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico o, comunque, esposti a pubblica vista debbono essere di norma destinati a verde accorpato (parco o giardino) per almeno metà della superficie e mantenuti in modo decoroso.

E' vietato l'uso di tali spazi per costruzioni precarie, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche,

gabbionetti ecc.) o per deposito di materiali in disuso.

### **CAPO III - Pubblica illuminazione**

#### **Art. 142 - Criteri generali**

La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.

La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale e artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di calcolo e progettazione.

I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata.

I supporti per illuminazione a stelo, di norma, non debbono essere collocati all'interno del marciapiede al fine di non ridurre la percorribilità.

I tradizionali bracci e mensole della vecchia illuminazione a gas possono essere mantenuti con le necessarie integrazioni.

I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 4,50.

Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose. Gli impianti di illuminazione sospesi da tesatura di cavi devono essere progressivamente sostituiti.

Nel Centro storico è vietato: l'uso di pali metallici di tipo stradale negli ambienti caratterizzati dalla presenza di emergenze architettoniche e/o ambientali; l'uso, nello stesso ambito, di tipologie diverse di corpi illuminanti. La differenziazione tipologica è ammessa solo in corrispondenza di modificazioni dei percorsi o per evidenziare i margini delle stratificazioni urbanistiche dell'abitato. E' vietata l'illuminazione esterna di strade pubbliche, negozi, esercizi pubblici e comunque di aree di pertinenza di edifici interessanti pubbliche strade con lampade al neon e comunque in maniera che arrechino fastidio all'ambiente circostante, alterandone in maniera sensibile le caratteristiche.

## **Capo IV - Pubbliche affissioni, insegne ed altre forme pubblicitarie**

### **Art. 143 - Criteri Generali**

Le pubbliche affissioni sono disciplinate:

- dalle specifiche norme del Codice della Strada con l'apposito regolamento;
- dal presente capo per la forma e la localizzazione della esposizioni, per quanto non in contrasto con relative forme di regolamentazione comunale per l'installazione della pubblicità stradale nei centri abitati.

La collocazione di supporti per le pubbliche affissioni è soggetta al parere dei competenti uffici.

Le pubbliche affissioni di manifesti e stampati sono autorizzate solo negli spazi a ciò destinati.

I supporti per dette forme pubblicitarie devono presentare caratteristiche fisiche e cromatiche costanti e riconoscibili.

La distribuzione degli appositi supporti per le pubbliche affissioni deve avvenire in modo uniforme su tutto il territorio valutando opportunamente le diverse situazioni dei singoli contesti di riferimento e preferendo soluzioni puntuali di dimensioni contenute anziché grandi concentrazioni di messaggi pubblicitari.

I supporti per i manifesti devono essere costituiti da elementi di forme lineari o con sezione circolare o triangolare, con pannelli dotati di fondo e cornice di contenimento con dimensione pari al formato base (cm. 70x100) o suoi multipli.

I nuovi spazi pubblicitari e per poster di grandi dimensioni a muro o su apposito supporto non devono: risultare né il principale elemento di richiamo né il fondale di riferimento prospettico di strade o piazze; impedire, anche solo parzialmente, le visuali prospettiche di emergenze architettoniche o ambientali di particolare interesse; ostacolare le visuali agli incroci e la visibilità della segnaletica stradale; essere collocati in punti particolarmente delicati della viabilità (sottopassi, curve, incroci, ecc.)

E' vietata, in particolare, l'installazione di nuovi impianti affissionali: direttamente sulle superfici murarie, e sui muri di recinzione, in assenza di apposita plancia di sostegno; sui fronti di tutti gli edifici soggetti a restauro scientifico o conservativo e negli interi ambiti caratterizzati da tali emergenze architettoniche in cui comunque si ritenga che tali installazioni possono creare danno all'immagine dei luoghi.

Possono essere previsti spazi appositi con supporti murali od apposite bacheche, eventualmente illuminate, nei luoghi di culto ed in prossimità dei cimiteri per le comunicazioni riguardanti il governo spirituale dei fedeli e per ospitare i necrologi.

E' vietata l'installazione di tabelle luminose di qualsiasi tipo.

E' vietata inoltre la installazione di tabelle realizzate con materiale plastico e comunque di fattura non artigianale.

Sono vietate altresì le insegne “ a bandiera” e tutte quelle tipologie che contrastano in maniera vistosa con le linee architettoniche e ambientali degli stabili interessati e delle zone circostanti.

Sarà preferita la installazione di tabelle realizzate con piastrelle maiolicate o con ferro battuto o con legno e/o scritte a mano.

Sarà compito dell'Amministrazione procedere ad un censimento anche fotografico delle tabelle installate al fine di procedere ad una loro verifica e quindi ad un possibile risanamento dell'esistente, anche in relazione all'eventuale esistenza di tabelle abusive.

## **TITOLO VIII - NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capo I - Prescrizioni igienico costruttive**

#### **Art. 144 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.

È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

#### **Art. 145 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### **Art. 146 - Muri perimetrali**

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli esseri asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione. agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimento, ovvero realizzati in muratura a faccia – vista.

#### **Art. 147 - Misure contro la penetrazione di animali**

In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.

Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### **Art. 148 - Protezione dall'umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante o di un equivalente sistema isolante.

Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### **Art. 149 - Approvvigionamento idrico, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi d'acqua potabile, convogliamento e gestione delle acque meteoriche.**

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.

L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ASL ai sensi della vigente normativa.

Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

I rubinetti devono inoltre essere muniti di aeratori.

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

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

Per l'urbanizzazione dei comparti si dovranno prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei.

La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq.

Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

#### **Art. 150 - Permeabilità delle aree esterne**

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di trasformazione delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna

di pertinenza del sito almeno fino al 50%, laddove sia possibile individuare soluzioni tecniche compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

#### **Art. 151 - Isolamento termico**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

#### **Art. 152 - Impianto di riscaldamento**

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalla L.10/91 e dal D.lgs 37/08 dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

#### **Art. 153 – Impianti centralizzati di produzione del calore**

Per gli edifici nuovi o completamente ristrutturati con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

#### **Art. 154 – Requisiti acustici passivi**

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97 e dalle leggi in vigore in materia.

### **Art. 155 – Isolamento acustico di facciata e delle partizioni interne**

Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

**Riferimenti normativi:** DPCM del 5 dicembre 1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.

**Riferimenti tecnici:** UNI EN ISO 140-3 “Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazione in laboratorio dell'isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio”, UNI EN ISO 140-5 “Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate”, UNI EN ISO 717-1 “Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento acustico per via aerea”, UNI EN ISO 717-2 “Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio”, EN ISO 10848, EN 12354-3 “Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall'esterno per via aerea”. UNI EN ISO 717-2 “Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio”, EN ISO 10848, EN 12354-1 “Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento dal rumore per via aerea tra ambienti”.

## **Capo II – Fognature**

### **Art. 156 - Condotti e bacini a cielo aperto**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

### **Art. 157 - Condotti chiusi**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

### **Art. 158 - Depurazione degli scarichi**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

#### **Art. 159 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi**

Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Dirigente ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

#### **Art. 160 - Fognature singole**

In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D.Lgs. n. 258/2000 e D.M. Ambiente 26.5.99 e dalla Delibera Interministeriale 4.2.1977 e dalla normativa vigente in materia.

Le fognature comunali, laddove mancanti, devono essere all'uopo predisposte sottostanti alla rete stradale comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa, in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete.

### **Art. 161 - Prescrizioni particolari**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali, impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

### **Art. 162 - Immondizie**

Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

## **Capo III - Ambienti interni**

### **Art. 163 - Requisiti degli alloggi**

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;

- c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, etc..

I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

Nessun locale di abitazione, così come definito come al precedente comma 3 punto a), può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

#### **Art. 164 - Altezze minime**

1. In considerazione dei necessari requisiti igienico sanitari, della conformazione dell'abitato, in gran parte costituito da antichi edifici, dei vincoli paesaggistici insistenti sul territorio ed alla luce dei criteri introdotti dalla L. Reg. 28 novembre 2000 n.15, nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti altezze interne:
  - a) l'altezza media interna degli **spazi ad uso abitativo** di cui al precedente art. 163 lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2,70, derogabili a ml. 2,40 quando trattasi di **preesistenti** unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di sanatoria e/o condono edilizio; per gli **spazi accessori**, di cui al precedente art. 163 lett. b), l'altezza è derogabile a ml. 2,30 in caso di preesistenti unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di sanatoria e/o condono edilizio; tale altezza è ulteriormente derogabile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente art. 162, lett. c);
  - b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,40 (come stabilito dalla L.R. n°15/2000);
  - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i **locali destinati ad usi terziari e produttivi** avranno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, alberghi, ristoranti, banche, etc.) derogabili, per esigenze adeguatamente motivate e previo parere della competente A.S.L., a ml. 2,70 minimi; i locali di mero servizio a tali attività, che non comportino la permanenza di persone, potranno avere altezze minime pari a ml.2,40; salvo che nelle zone territoriali dove è prescritta l'inedificabilità assoluta, ai fini del raggiungimento delle suddette altezze minime interne ai fini igienico/sanitari, è possibile l'abbassamento del piano di calpestio del piano terra sino ad un massimo di cm.30, senza

comportare alcuna variazione della sagoma esterna e delle quote di calpestio dei solai degli eventuali sovrastanti piani, secondo la procedura prevista dal comma 2 dell'art.5 del P.U.T.;

3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti legittimi esistenti alla data del 30.12.2009 valgono le altezze prescritte dalla citata L. Reg. 28 novembre 2000 n.15, come successivamente modifica ed integrata;
4. Nel caso di interventi di restauro su edifici che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, è possibile attuare ulteriori limitate deroghe rispetto a quanto stabilito dai commi precedenti in ragione del 2%;
5. Tutte le predette richieste di deroghe devono essere accompagnate da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio e/o del locale, ottenibili prevedendo una maggiore e/o adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria, in accordo con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99, previo ottenimento del necessario parere da parte della competente A.S.L.

#### **Art. 165 - Ventilazione ed aerazione**

1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

6. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. Si devono adottare serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale.
8. Si devono adottare bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.
9. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste.
10. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
11. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
12. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
13. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

#### **Art. 166 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti**

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
  - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) temperatura di  $20 + o - 1 \text{ C}^\circ$  con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra  $25-27^\circ$  con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a  $7 \text{ C}^\circ$ ;
  - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti

particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
  3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
  4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### **Art. 167 - Installazione di apparecchi a combustione**

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. e secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. 46/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

#### **Art. 168 - Impianto elettrico**

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui al DLgs. 37/08.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico

devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 169 – Efficienza degli impianti elettrici**

Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

**Riferimenti normativi:** Legge regionale 12/2002

**Riferimenti tecnici:** UNI 10380 "Illuminazione di interni con luce artificiale".

#### **Art. 170 - Dotazione dei servizi igienici**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
  - b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;

- c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
- d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
- e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

#### **Art. 171 - Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 162 lett. b), sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

#### **Art. 172 - Controllo degli agenti inquinanti: Gas Radon**

E' necessario, in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

### **Capo IV - Costruzioni a destinazione speciale**

#### **Art. 173 - Edifici e locali di uso collettivo**

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo e/o pubblico destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
  - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 162 e seguenti per i locali destinati ad usi individuali.

3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,00;
  - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

#### **Art. 174 - Barriere architettoniche**

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiamano le norme di cui alla L. 13/89.

#### **Art. 175 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### **Art. 176 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 162 e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

### **Art. 177 - Impianti al servizio dell'agricoltura**

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. I cortile e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 ml. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 ml. dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
8. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 25 mt., dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.
9. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami delle vigenti normative igienico sanitarie, muniti della necessaria.

### **Capo V - Prevenzione dai pericoli di incendio**

#### **Art. 178 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

#### **Art. 179 - Impiego di strutture lignee**

1. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è

condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

#### **Art. 180 - Particolari prevenzioni cautelative**

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui ai precedenti articoli.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

#### **Art. 181 - Uso di gas in contenitori**

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

## TITOLO IX

### INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO – AMBIENTALE

#### **Art. 182 – Orientamento dell'edificio**

Per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord, **laddove compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.**

Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Relativamente alle necessarie superfici vetrate sul lato Sud, la percentuale teorica ottimale è pari a circa al 40% della superficie complessiva.

#### **Art. 183– Controllo della radiazione solare**

Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Tali soluzioni tecniche devono essere compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.

**Riferimenti normativi:** UNI 10375 “Metodo di calcolo della temperatura interna estiva degli ambienti”.

#### **Art. 184 – Controllo della trasmittanza dell'involucro edilizio**

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 in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna

relazione che né 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 e dell'aspetto esteriore dei luoghi. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005 e dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 .

**Art. 185 – Impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile**

E' consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica, laddove sussistano le condizioni di compatibilità con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.

\*\*\*\*\*