

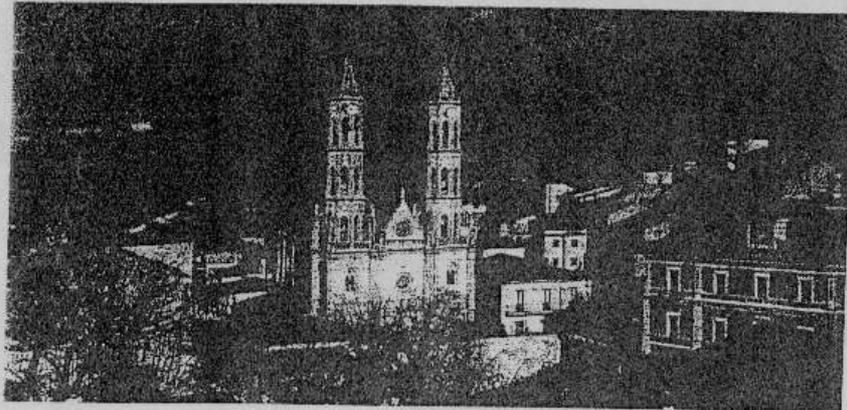
ORIGINALE

COMUNE DI MONTESANO S.M.

PROVINCIA DI SALERNO

Prot. N. 1539

Del 12.07.1999



COMUNE DI MONTESANO S.M.  
Provincia di Salerno

ALBO N. 678  
19 MAG. 1999 AL 25 MAG. 1999

COMUNITA' MONTANA  
Padula (SA)  
Prot. N. 7578  
18-11-98

# REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI MONTESANO S.M.  
PROVINCIA DI SALERNO

Per copia conforme all'originale

Prot. N. 68  
13 NOV. 1998



Responsabile Area Tecnica  
*[Signature]*

APPROVATO NELLA COM. C. 1998

IN DATA DI 12.07.1999



IL SINDACO  
Dr. Domenico Colaninno

COMUNE DI MONTESANO S.M.

PROVINCIA DI SALERNO



REGOLAMENTO EDILIZIO

1998

**COLOPHON:**

Sindaco di Montesano S.M: dott. Donato Fiore Volentini

Assessore all'Urbanistica: geom. Giuseppe Stratico

Ufficio Tecnico: arch. Corrado Monaco  
geom. Angelo Di Marco

Redazione: prof. arch. Antonio Mariniello - Napoli  
prof. arch. Guido Riano - Napoli

Prima stesura : febbraio 1998

Ultima stesura: maggio 1998



Il presente Regolamento Edilizio è stato rielaborato sulla base del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (1997-98) redatto con la consulenza del prof. arch. Guido Riano.

E' vietato riprodurre con qualsiasi mezzo, anche parzialmente,  
il testo del presente Regolamento Edilizio

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### Capitolo I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO

#### *Art. 1: Oggetto e contenuto del regolamento*

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure prestazionali di autoverifica e/o di controllo finalizzate al conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

2. L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano e naturale nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. In particolare il R.E.:

- disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla realizzazione, modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi;
- disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al 1° comma;
- detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento;
- definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

4. Negli articoli che seguono il richiamo a leggi, norme e circolari, nazionali o regionali, non è esaustivo e non esclude l'obbligo all'osservanza di altre leggi e norme non esplicitamente richiamate.

## Capitolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 2: Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del R.E. si assumono le definizioni che seguono:

1. *Costruzione*: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice della strada");
2. *Unità immobiliare*: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
3. *Porticato*: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
4. *Loggia*: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;
5. *Facciata*: la parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.
6. *Piano*: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore, piano di copertura), che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:
  - a) piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore o inferiore non oltre i 60 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
  - b) piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto abbia in ogni suo punto perimetrale quota inferiore o superiore non oltre 60 cm a quella del terreno circostante
  - c) piano seminterrato: il piano di un edificio che non rientri nei punti a) e b) precedenti.
7. *Spazi interni scoperti*: si intendono le aree scoperte circondate da facciate della costruzione ed in particolare:
  - a) Corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da facciate della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
  - b) Cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da facciate della costruzione;

- c) Patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
  - d) Chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
  - e) Cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
8. Arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:
- a) Gazebo: costruzione in legno priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta in legno, tessuto o da essenze arboree, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
  - b) Pergolato: costruzione in legno priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
  - c) Grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.
9. Tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo, costituenti copertura pertinente di spazi scoperti di una costruzione.
10. Chiosco: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 6 mq e di altezza non superiore a 3,00 m. priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

### Art. 3: Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del R.E. e degli strumenti urbanistici si assumono i parametri quantitativi che seguono.

#### I. Superficie:

I. Superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

II. Superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 20% della Su;
- c) terrazzi;

- d) tettoie, nella misura massima del 10% della Su, e pensiline, nella misura massima del 5% della Su;
- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

III. Superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;
- c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art. 5 punti 1) e 2) del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili.

2. Volume complessivo di una costruzione, espresso in metri cubi, è la somma del volume lordo di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ..) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili

lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituenti S<sub>nr</sub> o S<sub>a</sub>, o volumi di intercapedine purché privi di accesso;
- b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- c) le logge, nella misura di cui alla lettera b) della S<sub>nr</sub>;
- d) le terrazze nella misura di cui alla lettera d) della S<sub>nr</sub>;
- e) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- f) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- g) i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 2,20 m;
- h) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
- i) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di cupestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

3. *Altezza della facciata*, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ...) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

4. *Altezza massima della costruzione*, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

5. *Distanza tra le facciate*, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, se di sporgenza superiore a 1,20 m. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostri, carrelli, ecc.), salvo quando i facciate di una stessa costruzione costituiscono membrane piane e la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

6. *Distanza dai confini o dai già esistenti*, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, porticine e simili, e di sporgenza superiore a 1,20 m, e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

#### *Art. 4. Parametri urbanistici*

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i parametri quantitati che seguono.

1. *Superficie lorda totale*, espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque pianificata, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

2. *Superficie edificabile*, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

3. *Superficie minima d'intervento*, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4. *Area minima di intervento*, espressa in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frangere la superficie fondiaria.

5. *Superficie lorda di pavimento*, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati.

6. *Indice di alleggerimenti ambientali*, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

7. *Indice di utilizzazione fondiaria*, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

8. *Indice di fabbricabilità territoriale*, espresso in mc/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

9. *Indice di fabbricabilità fondiaria*, espresso in mc/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

10. *Superficie aperta*, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

11. *Rapporto di apertura*, è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

### Capitolo III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO

#### *Art. 5: Manutenzione ordinaria*

1. In riferimento all'art. 31, 1° comma lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici, ed in particolare quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi, senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

**Art. 6: Manutenzione straordinaria**

1. In riferimento all'art. 31, 1° comma lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ed in particolare, oltre a quelli di cui all'art. 5:
- a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
  - riparazione o rifazione di compagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
  - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
  - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
  - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
  - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
  - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e stacchi, di singole parti strutturali;
  - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 della legge 5 marzo 1991, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650;
  - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
  - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
  - aperture di nuove finestre a servizio dei locali igienici e per esigenze di areazione di locali abitabili, purché organicamente ed unitariamente realizzati su interi facciate;

della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti delle facciate;

- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi perati sottesi;

• opere finalizzate alla ammassazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:

- realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni adottate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
- realizzazione o rifazione di paraventi/ostacoli esterni su suolo, terrazzi o lastre solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di giardini e di assaiolazioni a verde, non compresa nella zona a destinazione agricola;
- realizzazione di opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arbusti, fontane, ecc.;
- realizzazione di pergolati, grillages e guardie;
- realizzazione di tettoie o pensiline, nella misura massima di cui al precedente art. 3 Sez. lettera d) e Sa, lettera a);

• tutte le opere necessarie per l'acquedotto degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

• realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a terrazzo e di pertinenza delle costruzioni;

• realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende ed insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

• l'assemblamento di unità immobiliari;

• la demolizione, senza ricostruzione, di costruzioni esistenti.

2. Sono comunque esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria:

- la modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- la modifica della forma e delle pendenze delle coperture non plane esistenti;
- la modifica delle superfici e dei volumi delle singole unità immobiliari;
- la modifica delle destinazioni d'uso, tra le categorie omogenee così come definite nel successivo art. 14;
- il frazionamento di unità immobiliari, come definito nel successivo art. 15.

3. E' consentito, esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie, il cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le previsioni di zona dello strumento urbanistico:

- per i soli locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad abitazione, su strade pubbliche o ad uso pubblico;
- per i locali interrati e seminterrati, per l'eliminazione di attività o depositi inquinanti.

5. Agli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 763, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### *Art. 7: Risanamento conservativo*

1. In riferimento all'art. 31, 1° comma lettera c), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli 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 l'organismo edilizio.

2. Tale tipologia di intervento è riferibile a edifici che per qualità architettonico-tipologiche siano comunque riconosciuti tra i beni culturali da tutelare, in quanto parte integrante del tessuto urbano attestante la formazione storica della città e partecipante alla determinazione dell'ambiente urbano o paesaggistico della città. Le opere sono volte alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali ed in particolare tipologici, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o modificazioni di tipi preesistenti) o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono, oltre agli interventi di cui all'art. 6.:

a) la conservazione o l'integrazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
- del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni ed interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio ed alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
- h) il consolidamento, anche con sostituzione delle parti non risanabili, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia esterne che interne;
  - solai;
  - scale con rampe piane;
  - tetti;
- i) il consolidamento, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - volte ed archi;
  - scale con rampe su voltine;
- l) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini della riorganizzazione distributiva interna e del miglioramento della funzionalità, nel rispetto della conservazione delle parti di cui al precedente punto a);
- m) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- n) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia;
- o) il frazionamento di unità immobiliari.

3. Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:

- p) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originari, ove non sia possibile la conservazione di quelli esistenti. Sono comunque esclusi i materiali plastici di qualsiasi tipo, gli infissi in alluminio anodizzato o in ferro, gli intonaci e le pitture con componenti a quarzo o plastici;
- q) il cambio d'uso, compatibile con l'organizzazione tipologica e con le previsioni di zona dello strumento urbanistico, delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) in superfici utili (Su);
- r) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non praticabili;
- s) l'utilizzo di sottotetti in S.U., senza alterazione delle falde, del sistema strutturale se in capriate in legno o in ferro e delle coperture se in tegole, anche con la modifica della quota del solaio di calpestio, purché sussistano le altezze interne minime di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";

k) realizzazione di balconi, logge, ballatoi, nella misura massima di cui al precedente art. 3 (Snr, lettera b).

4. Per le sole costruzioni produttive a carattere artigianale o industriale è consentito, nell'ambito della volumetria esistente, l'aumento delle superfici utili e di superfici accessorie, nel rispetto delle norme sui luoghi di lavoro.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### *Art. 8: Restauro*

1. In riferimento all'art. 31 (1° comma lettera c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di restauro quelli 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 l'organismo edilizio.

2. Tale tipologia di intervento è riferibile a edifici che per qualità architettoniche, artistiche, documentarie e tipologiche siano riconosciuti tra i beni culturali da tutelare, in quanto testimonianza delle eccellenze della formazione storica della città, ed in particolare:

- a) edifici, opere o aree urbane riconosciuti di tale valore e pertanto così assoggettati nell'ambito dello strumento urbanistico generale;
- b) edifici o opere vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089;
- c) le ville, i giardini e i parchi di cui all'art. 1 n. 2) della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

3. Le opere sono volte alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, e devono tendere, anche attraverso le metodiche di indagine non distruttive e le tecniche di intervento reversibili e non dirimenti, a salvaguardare l'integrità materica sia strutturale che decorativa, nell'ambito di destinazioni d'uso e, laddove possibile, integrazioni tecnologiche, compatibili, e comprendono, oltre quelli di cui all'art. 5,:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:
  - il restauro delle facciate esterne ed interne; le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle

trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo:

- il restauro degli ambienti interni;
  - la ricostruzione di parti eventualmente demolite o crollate, determinanti per il ripristino dell'unitarietà architettonica dell'edificio, purché ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche o catastali, documentarne la consistenza;
- b) la conservazione o l'integrazione:
- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
  - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
  - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni ed interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio ed alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne;
  - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni;
- c) il consolidamento, con tecniche non alteranti la struttura materica ed il suo comportamento statico e senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia esterne che interne;
  - solai, volte ed archi;
  - scale;
  - tetti;
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità, anche attraverso il frazionamento o l'accorpamento di più unità immobiliari, nel rispetto della conservazione degli spazi e delle parti di cui al precedente punto b);
- e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico e storicizzato della costruzione;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, se compatibili con le prescrizioni dei punti precedenti.
4. Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:
- a) il cambio d'uso, compatibile con l'organizzazione tipologica e con le previsioni di zona dello strumento urbanistico, delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) in superfici utili (Su);

- b) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, o parti di esse, con unità immobiliari contigue;
- c) l'innalzamento di sottotetti in S.U., senza alterazione delle falde, del sistema strutturale se in capriate in legno o in ferro e delle coperture se in tegole, anche con la modifica della quota del solaio di calpestio, purché sussistano le altezze interne minime di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

3. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### **Art. 9: Ristrutturazione edilizia**

1. In riferimento dell'art. 31, 1° comma lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ed in particolare, oltre quelli di cui all'art. 7:

- a) opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- b) opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- c) opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- d) organizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- e) rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2. La ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione totale o parziale e la ricostruzione dell'edificio è consentita all'interno del perimetro dello stesso lotto, senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine, nel rispetto delle norme e delle destinazioni d'uso fissate dallo strumento urbanistico, e comunque senza aumento della volumetria esistente.

3. Agli interventi di cui al presente articolo, nel solo caso di cui al comma 2, si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.

... come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

**Art. 10: Ristrutturazione urbanistica**

1. Ai sensi dell'art. 31 1° comma lettera e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme strutturato di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli spazi e della rete stradale.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli interventi urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

**Art. 11: Edificazione**

1. Si definiscono interventi di edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, ed in particolare:

- a) costruzioni su aree non edificate;
- b) ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- c) ampliamenti di edifici esistenti.

2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

**Art. 12: Demolizione**

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.

2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

**Art. 13: Sistemazione di aree inedificate**

1. Comprende interventi, senza la realizzazione di costruzioni, di sistemazione di aree non edificate ed in particolare:

- a) interventi di scavi e rinterri, che comportino trasformazioni rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

- b) pavimentazioni o impermeabilizzazioni di terreni naturali, previa regolazione dei livelli;
- c) realizzazione di strade pedonali o veicolari, rampe e scale ad uso privato;
- d) realizzazione, modificazione o ampliamento di giardini o parchi ed aree agricole con piantumazione e coltivazione di essenze vegetali, ed opere connesse;
- e) realizzazione, modificazione o ampliamento di attrezzature sportive all'aperto.

#### **Art. 14: Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive; studi professionali; attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie), ad eccezione di quelle di cui al precedente punto a); attività produttive di tipo manifatturiero artigianale se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- e) attività agricole o produttive connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza.

2. Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve sempre essere munito di un provvedimento autorizzativo comunale di cui alla successiva parte seconda del R.E., ed in particolare:

- a) se connessa ad opere, con il medesimo provvedimento;
- b) senza opere ad esso preordinato, con autonomo provvedimento.

3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poichè rientrante nello jus utendi.

#### **Art. 15: Frazionamento**

1. La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento, solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità.

2. Il frazionamento è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9. La sola suddivisione di un'unità immobiliare senza conseguente cambio di

proprietà è consentita anche nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al precedente art. 6.

3. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

4. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

#### *Art. 16: Soppalchi*

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita per i soli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti artt. 7 e 9, alle seguenti condizioni:

- a) quando sussistano, tra le due strutture orizzontali preesistenti ed il soppalco, le altezze minime interne di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";
- b) Nel caso in cui il soppalco copra fino ad un massimo del 70% la superficie dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore può essere ridotta a 2,40 m. per tutte le destinazioni;
- c) quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente al 50% del totale della Su dell'unità immobiliare;
- c) nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del soppalco.

2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m, tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.

3. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al piano di imposta.

4. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 1 sono riferite al D. Legs. 19 settembre 1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. La superficie dei soppalchi, in quanto superficie pertinenziale, non costituisce:

- a) aumento della Su nel caso di cui al comma 1;
- b) aumento della Snr o Sa nel caso di cui al comma 2.
- c) in ogni caso, unità immobiliare autonoma.

Se fun di garantir una buona estetica col  
illuminazione diretta i sopralchi non devono  
superare  $1/3$  della superficie dei locali illuminati,  
fanno ristando che, la parte sottostante il piano  
e quella sottostante, non devono essere adibiti  
a cucina.

#### Capitolo IV: COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

##### Art. 17: Definizione e compiti della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica nel settore urbanistico ed edilizio. Essa esprime parere consultivo sugli interventi proposti, nell'ambito della relazione istruttoria del responsabile del procedimento, anche in relazione agli aspetti architettonici ed ambientali ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori culturali e naturali del territorio comunale.

2. Essa esprime il proprio parere obbligatorio in merito:

- a) alle richieste di concessioni edilizie di cui al successivo art. 28, loro varianti o annullamento;
- b) ai progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui al comma 1 dell'art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni, presentati da Amministrazioni ed Enti pubblici sovracomunali;
- c) al regolamento edilizio, sue interpretazioni, modificazioni o varianti, attuazione di nuove norme regionali e nazionali in materia;
- d) accordi di programma e conferenza di servizi qualora abbiano gli effetti della concessione edilizia, preliminarmente alla conclusione degli stessi.

3. La Commissione può essere eventualmente consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia ed in particolare:

- a) programmi di riqualificazione urbana ex art 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e relativa legge regionale applicativa 19 febbraio 1996, n. 3;
- b) programmi di recupero urbano ex art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493;

##### Art. 18: Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è nominata con decreto del Sindaco ed è composta da:

- a) un esperto in materia urbanistico-edilizia, in qualità di presidente;
- b) un architetto;
- c) un ingegnere;
- d) un avvocato, esperto in legislazione urbanistica e diritto amministrativo;
- e) due geometri o periti edili;
- f) un geologo.

g) un tecnico di igiene pubblica dell'Unità operativa di prevenzione. %  
 2. I componenti di cui ai punti da b) a f) del precedente comma 1 devono essere iscritti ai relativi albi professionali e non possono essere rappresentanti di Organi o % esecutive del distretto sanitario competente per territorio;

h) Comandanti dei VU FF. o di loro delegato.

Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

3. Per le qualità elettive e le incompatibilità vigono le norme sulle nomine di cui allo Statuto Comunale.

4. I componenti durano in carica per la durata del Consiglio Comunale e sono rieleggibili consecutivamente una sola volta.

5. I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, su certificazione del presidente.

6. Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità e il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

7. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario del Comune.

8. *I succumbi eletti devono essere scelti da tutte le proposte dei partiti o da un solo esponente.*  
**Art. 19: Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del presidente, sentito il responsabile del servizio, approva a maggioranza qualificata le procedure relative:

- a) alla convocazione delle riunioni;
- b) alla modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza;
- c) alla verbalizzazione delle riunioni;
- d) alla vidimazione degli atti e degli elaborati;

nonché i criteri per l'esame degli strumenti e dei progetti di cui al precedente art. 17, relativamente alle modalità istruttorie, alla cronologia ed alla eventuale integrazione degli atti e degli elaborati presentati.

2. Le procedure ed i criteri sono resi pubblici e possono essere modificati dalla Commissione, con motivazione, con le medesime modalità del comma 1

3. Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti, oltre al presidente.

4. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

5. Partecipa alla riunione, senza diritto di voto, il responsabile del servizio o suo delegato.

6. I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

7. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate.

8. Il compenso del componente della Commissione è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le medesime modalità. Al presidente è riconosciuta un'ulteriore indennità pari al 30% del compenso del componente. I compensi vengono liquidati ogni trimestre su disposizione del responsabile del servizio.

*Art. 20: Commissione edilizia integrata.*

1. La Commissione Edilizia Integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 e della legge regionale 23 febbraio 1982 n. 10, in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

2. Essa ha il compito di esprimere parere obbligatorio e vincolante in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2°, lettere b), c) e f) del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale o il responsabile del servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della legge 29 giugno 1939 n.1497 e relativo Regolamento di Attuazione, e della legge 8 agosto 1985 n. 431.

3. La Commissione Edilizia Integrata è composta dai membri della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 18 e da cinque esperti nominati secondo le norme della legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10.

4. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata, oltre alla validità della Commissione Edilizia prescritta al precedente art. 19 comma 3, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

5. Svolgono le funzioni di presidente e segretario della Commissione Edilizia Integrata rispettivamente il presidente ed il segretario della Commissione Edilizia.

6. Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, su certificazione del presidente, sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio Comunale provvede alla sostituzione.

7. Per quanto riguarda le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e registrazione del parere valgono le modalità previste dal comma 1 e 2 del precedente art. 19. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte da quelle della Commissione Edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

8. Il compenso è determinato con le medesime modalità del precedente art. 19, comma 8.

## PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

### Capitolo I: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

#### *Art. 21: Certificato di destinazione urbanistica.*

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG, vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento sul territorio comunale.

3. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi di cui al successivo art. 24 o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al responsabile del servizio il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

4. Alla richiesta, che deve contenere tutti gli elementi utili sia toponomastici che catastali per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, va allegata una cartografia in scala di 1:5.000 della zona in cui ricade l'immobile. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da dichiarazione con autocertificazione, relativa alla titolarità del richiedente.

5. Il certificato è rilasciato dal servizio ai soggetti di cui al comma 3 entro quindici giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano, nello stesso periodo, modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

6. Il certificato può essere allegato, a discrezione, alla denuncia dell'inizio di attività di cui al successivo art. 37.

#### *Art. 22: Certificato di compatibilità geologica*

1. Il certificato di compatibilità geologica indica le caratteristiche geognostiche, geopedologiche e idrologiche, di cui alle indagini della legge regionale 7 gennaio 1983 n. 9 riguardanti l'area e/o la costruzione oggetto di intervento.

2. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi di cui al successivo art. 24 o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al responsabile del servizio il rilascio del certificato di compatibilità geologica.

3. Alla richiesta, che deve contenere tutti gli elementi toponomastici per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, va allegata una cartografia in scala di 1:5.000 della zona in cui esso ricade.

4. Il certificato è rilasciato dal responsabile del servizio ai soggetti di cui al comma 2 entro quindici giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta e conserva validità per tre anni dalla data del rilascio, salvo che non intervengano, nello stesso periodo, modificazioni della struttura geologica o della normativa vigente.

5. Il certificato costituisce documento informativo ai fini della redazione del progetto e può, pertanto, essere allegato alla relazione di progetto di cui agli artt. 29, 38 e 43. Non sostituisce la relazione geognostica di cui alla legge 3 novembre 1971, n. 1086.

## Capitolo II: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### *Art. 23: Opere soggette a titolo all'esecuzione degli interventi*

1. Chiunque abbia titolo di cui al successivo art. 24, che intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, di cui al capitolo III della Parte Prima, deve essere munito di un titolo all'esecuzione degli interventi, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo capitolo VI.

2. Titoli all'esecuzione degli interventi di cui al 1° comma sono:

- a) la concessione edilizia, di cui al successivo capitolo III;
- b) la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo capitolo IV;
- c) l'autorizzazione edilizia, di cui al successivo capitolo V.

3. Non possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma le opere abusive o per le quali sia stata respinta la domanda di sanatoria.

4. Le opere per le quali sia stata formalmente presentata una richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge 23 dicembre 1994 n. 724, possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma solo dopo aver conseguito il relativo titolo all'esecuzione degli interventi a sanatoria.

6. Nei casi di cui ai precedenti comma 3 e 4 la demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

### *Art. 24: Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi*

1. Hanno titolo a richiedere o a denunciare gli interventi di cui al 1° comma i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione,
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Consorzi idrici, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

#### *Art. 25: Documentazione attestante il titolo*

1. I soggetti di cui al precedente art. 24 possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione e di scritture private registrate.

2. Nei casi di cui alla lettera h), il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

#### *Art. 26: Opere non soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione*

1. Le seguenti opere non sono soggette al conseguimento di titoli all'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 23:

- a) opere di manutenzione ordinaria, come definite dal precedente art. 5;
- b) opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree ad esse destinate dagli strumenti urbanistici;
- c) lavori di sicurezza, di cui al successivo art. 49;
- d) opere di interesse pubblico di cui al successivo art. 50.

*Art. 27: Progettisti.*

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 23 i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non siano inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. La compatibilità all'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal progettista nella relazione di progetto di cui agli artt. 29, 38 e 43.

### Capitolo III: CONCESSIONE EDILIZIA

#### *Art. 28: Oggetto*

1. La concessione edilizia va richiesta al responsabile del servizio, con le modalità di cui al successivo art. 29, per i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al 1° comma lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come definiti dal precedente art. 9;
- c) le opere di urbanizzazione secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- d) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia già rilasciata;
- e) i parcheggi non pertinenziali, di cui al 1° comma dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122;
- f) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- g) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. La concessione edilizia può essere:

- a) onerosa ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) parzialmente onerosa nei casi previsti dal successivo art. 32 comma 2 lettera a) e b);
- c) gratuita, ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi previsti dal successivo art. 32 comma 2 lettera c);
- d) convenzionata, nei casi previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dal 4° comma dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nonché per gli interventi previsti dall'art. 11 della legge 4 dicembre 1993 n. 493 e dagli art. 2 e 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179.

3. Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142 con le procedure di cui ai commi 4 e 5 e per le opere ed i programmi di cui al comma 1 del medesimo art. 27;
- b) la deliberazione consiliare di approvazione del progetto o di autorizzazione delle opere pubbliche del Comune, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e s.m.i.

- c) l'approvazione delle opere pubbliche delle Amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui agli artt. 29 e 31 secondo comma della legge 17.08.1942, n. 1150 o, se in variante alle stesse, con le procedure di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e s.m.a.;

#### **Art. 29: Richiesta e documentazione delle concessioni**

1. La richiesta di concessione edilizia, redatta in duplice copia di cui una in bollo, va presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24 al responsabile del servizio.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena la inammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione di cui al precedente art. 25;
- b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;
  - relazione ed elaborati grafici di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché di rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23.
- c) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali;
- d) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- e) atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di concessioni convenzionate.

3. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti e aggiornati i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma 2, ed in particolare:

- a) contenuti e dichiarazioni della domanda di concessione;
- b) il contenuto, numero e formato della relazione e degli elaborati di rilievo che dovranno essere asseverati da un tecnico rilevatore o dal progettista ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice di Procedura Penale;
- c) il contenuto e lo schema della relazione di progetto dell'intervento proposto con particolare riferimento alle dichiarazioni di conformità alle norme urbanistiche comunali ed a leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché ai dati catastali, alla specificazione dei vincoli e delle eventuali servitù e prescrizioni, alla

- compatibilità con la struttura geologica ed idrogeologica del sottosuolo, alla connessione con le opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare;
- d) il contenuto, numero e formato degli elaborati di progetto;
- e) la scheda per il controllo di qualità relativo ai livelli di prestazione raggiunti in relazione ai requisiti di cui alla successiva Parte Quarta, riferiti alla fase della progettazione definitiva rese dal o dai progettisti, ciascuno per la propria competenza, da allegare alla relazione di progetto;
- f) modalità di presentazione o di surroga per i pareri e le autorizzazioni, laddove necessari, di Enti e Amministrazioni non comunali ed in particolare:
- parere della Soprintendenza ai BB.AA. di Salerno per gli immobili di valore architettonico o ambientale vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;
  - parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Salerno per gli immobili di valore archeologico vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;
  - parere dell'ASL 3 di Salerno, laddove necessaria;
  - parere del Comando Provinciale di Salerno dei V.V.F. per gli interventi relativi alle attività previste dal D.M. 16 febbraio 1982;
  - autorizzazione ex R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 per gli immobili soggetti al vincolo idrogeologico;
- g) ulteriori pareri se interessanti altre Amministrazioni dello Stato o Aziende di servizi in concessione dallo Stato (ANAS, Società Autostrade, Ferrovie in Concessione, ...)
- h) modalità di richiesta e di presentazione o di surroga per i pareri e le autorizzazioni, laddove necessari, delle documentazioni e/o autorizzazioni di compatibilità ambientale degli interventi, ed in particolare:
- documentazione per l'autorizzazione ex art. 7 per gli interventi in aree soggette al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497;
  - domanda di autorizzazione dello scarico delle acque reflue ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successivi decreti attuativi;
  - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 10 agosto 1988, n. 377;
  - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991.
- i) entità, modalità di pagamento e finalità delle spese istruttorie, previa delibera della Giunta Municipale.

**Art. 30: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle concessioni.**

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed alla emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di concessione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia ed in particolare dall'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal responsabile del servizio, previa istruttoria d'ufficio e parere della Commissione Edilizia.

3. Con decreto del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite ed aggiornate le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al 1° comma, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alle possibilità di surroga degli organi comunali o di consulenza del Comune eventualmente inadempienti;
- c) alla trasparenza, celerità e certezza di diritto degli atti e delle procedure;
- d) all'individuazione delle forme di silenzio-assenso nel caso di mancato rispetto dei termini del procedimento;
- e) alla informatizzazione delle procedure.

**Art. 31: Atto di concessione.**

1. L'atto di concessione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie: la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) gli estremi dei pareri, laddove richiesti, delle Commissioni Consultive di cui agli artt. 17 e 20;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, di cui al successivo art. 32;

2. La concessione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:
- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;
  - c) di comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori;
  - d) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, relativa al contenimento dei consumi energetici;
  - e) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/LL;
  - f) di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - g) di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
  - h) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnico-prestazionali essenziali di cui alla Parte Quarta del R.E.;
  - i) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - j) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

3. Nei casi previsti, alla concessione edilizia è allegata, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.

4. La concessione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art. 34.

#### **Art. 32: Oneri di concessione.**

1. Il rilascio della concessione, ai sensi dell'art. 3 della legge del 28 gennaio 1977, n. 10, è subordinato al pagamento di un contributo:

- a) commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt. 5, così come integrato dal comma 1 dell'art. 7 della legge 21 dicembre 1993, n. 537, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- b) commisurato al costo di costruzione nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt. 6, così come modificato dal comma 2 dell'art. 7 della legge 21 dicembre 1993, n. 557, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
2. Il contributo di concessione:
- a) è parzialmente dovuto per i soli oneri di urbanizzazione di cui al punto a) del precedente comma 1:
- nel caso di concessione per immobili di proprietà dello Stato, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
  - nel caso di interventi di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 7 della legge del 28 gennaio 1977 n. 10;
- b) è parzialmente dovuto per il solo costo di costruzione di cui al punto b) del precedente comma 1, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali di cui al comma 1, per i soli interventi in contrasto con le norme dello strumento urbanistico, dell'art. 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122.
- c) non è dovuto, ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10:
- per le opere 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'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 o ad essi assimilati;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente e laddove consentiti, di edifici unifamiliari;
  - 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 dello strumento urbanistico;
  - per le opere da realizzarsi in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

3. Ai fini del calcolo del contributo di concessione il Comune rende pubbliche le tabelle ed i metodi di calcolo relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, provvedendo al tempestivo aggiornamento, ogni volta che ne ricorrano le variazioni.

4. Le modalità del versamento del contributo di concessione sono stabilite con deliberazione di Giunta Municipale, in conformità all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

5. Il ritardo o omesso versamento del contributo di concessione, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni.

#### *Art. 33: Decadenza e proroga della concessione.*

1. La concessione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro della concessione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 12 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la concessione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio e notificata al concessionario.

3. La concessione edilizia può essere prorogata, con fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del concessionario, nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

4. Nel caso in cui siano inutilmente decorsi i termini di cui al comma 1, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Per i lavori non ultimati, la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

#### *Art. 34: Trasferibilità della concessione.*

1. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto della concessione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione medesima. Il responsabile del servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per la concessione originaria.

**Art. 35: Annullamento della concessione.**

1. La concessione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della concessione medesima;
- c) quando risulti che la concessione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art. 30 ed operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

**Art. 36: Concessione in deroga.**

1. La concessione in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente R.E. può essere rilasciata, ai sensi e con le modalità dell'art. 41-quarter della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente ad edifici ed impianti pubblici, nonché per gli edifici ed impianti privati da convertire alle seguenti destinazioni di interesse pubblico:

- a) edifici che svolgono funzioni analoghe a quelle contemplate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847;
- b) edifici destinati in locazione ad attività e funzioni pubbliche dello Stato e degli altri Enti territoriali;
- c) edifici destinati a funzioni culturali, teatrali e museali e per il tempo libero;
- d) edifici destinati a residenze collettive di carattere socio-assistenziale (case per anziani o studenti, centri di accoglienza per soggetti emarginati, ...) o religioso (conventi);
- e) edifici e gli impianti destinati ad attività turistica-ricettiva;
- f) edifici e gli impianti destinati ad attività produttive secondarie.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza di cui alla Parte Quarta del presente R.E., può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, volumetria, rapporto di copertura, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

3. La concessione in deroga è rilasciata con le medesime procedure di cui al precedente art. 30, previa approvazione del Consiglio Comunale e nulla-osta della Provincia di Salerno.

4. Nell'atto di concessione in deroga vanno richiamati:

- a) gli eventuali nulla osta, autorizzazioni e pareri necessari (V.V.F., Soprintendenze, ASL...);
- b) le valutazioni specifiche del prevalente interesse pubblico, da motivarsi caso per caso, espresse nella delibera consiliare;
- c) i pareri acquisiti;
- d) eventuali obblighi contrattuali garantiti da atti d'obbligo unilaterali o convenzioni;
- e) il mantenimento delle destinazioni d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni, tranne che nei casi di cui alla lettera b) del comma 1 per i quali il periodo non potrà essere inferiore a 20 anni.

**Capitolo IV: DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ****Art. 37: Oggetto**

1. La denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i., va presentata al Sindaco con le modalità di cui al successivo art. 39 per tutti gli interventi di cui al comma 7 dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e s.m.i., ed in particolare per:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, così come definite nei precedenti artt. 6, 7 e 8, compreso le opere di sicurezza di cui al successivo art. 49;
- b) le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti a ciò preordinati anche con alterazione della sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellare;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e, limitatamente agli immobili compresi nei perimetri dei centri storici dallo strumento urbanistico, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La denuncia di inizio attività è applicabile esclusivamente ove sussistano tutte le condizioni di cui al comma 8 e 8-bis dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i., nonché per la realizzazione di opere interne ad edifici ancorché insistenti su aree soggette a vincolo paesistico-ambientale.

3. La denuncia di inizio attività ha la medesima efficacia della autorizzazione edilizia ed ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune, salvo le procedure di sospensione, decadenza o annullamento di cui ai successivi art. 40 e 41.

**Art. 38: Denuncia e documentazione allegata.**

1. La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, deve essere presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24 al responsabile del servizio.

2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione di cui al precedente art. 25;
- b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo e di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23.
- d) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme.

3. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti ed aggiornati i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma 2, in conformità con le analoghe procedure stabilite per le autorizzazioni edilizie, di cui al successivo art. 42, in relazione alla necessità di semplificazione e riduzione degli atti da produrre ed alla articolazione delle tipologie delle opere di cui al comma 1 del precedente art. 37.

4. Decorsi venti giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all'eventuale deposito ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia di inizio dell'attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL.
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione ed accettazione.

**Art. 39: Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce**

1. Le procedure relative all'accettazione ed alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia ed in particolare dall'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 495 e s.m.i. e dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

2. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite e aggiornate le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al 1° comma, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alla correlazione con le procedure di controllo del territorio;
- c) alla informatizzazione delle procedure.

**Art. 40: Decadenza della denuncia**

1. La denuncia di inizio dell'attività decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- b) mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste dal Comune nei termini assegnati;
- c) ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
- d) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulta in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati, e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio e notificata al denunciante.

3. La denuncia non può essere prorogata. Nei casi di decadenza di cui al 1° comma il denunciante deve presentare una nuova denuncia di inizio dell'attività. Per i lavori non ultimati, la nuova denuncia concerne la parte non ultimata.

**Art. 41: Sospensione e annullamento della denuncia.**

1. La denuncia è sospesa, con provvedimento motivato del responsabile del servizio, nei seguenti casi:

- a) quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni;

b) quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia;

2. Nei casi precedenti il responsabile del servizio dispone al denunciante il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, applicando le procedure di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i.

**Capitolo V: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA****Art. 42: Oggetto**

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di infrastrutture di rete, quali condutture elettriche, telefoniche, di gas, idriche, sia da parte di privati che di società concessionarie, quando non siano di pertinenza di singole costruzioni;
- b) mostre, tende e vetrine;
- c) occupazione permanente di suolo pubblico o privato per:
  - chioschi ed edicole di giornali, con allacciamento alle reti dei sottoservizi;
  - macchine distributrici compreso i distributori di carburante e loro annessi strettamente necessari alla funzione;
- d) le opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, compreso la sistemazione degli spazi esterni non di pertinenza delle singole costruzioni che non comportino la realizzazione di superfici coperte o volumetriche;
- e) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero;
- f) installazione di campeggi liberi o occasionali e sosta continuata di roulotte e veicoli attrezzati per il pernottamento;
- g) realizzazione di passi carrabili su spazi soggetti a transito pubblico;
- h) allacciamento alla fognatura comunale;
- i) collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti di utilità generale e loro volumi tecnici, non al servizio delle singole costruzioni;
- j) costruzione, modificazione e rinnovo di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- k) abbattimento di alberi vegeti di pregio in giardini ed aree alberate privati o pubblici;
- l) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- m) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli, ai sensi della legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

2. Sono altresì soggetti ad autorizzazione edilizia tutti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 37, nelle ipotesi in cui non si applica la denuncia di inizio dell'attività per le esclusioni previste dal comma 8 dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993 e s. m. i.

**Art. 43: Richiesta e documentazione delle autorizzazioni.**

1. La richiesta di autorizzazione, redatta in duplice copia di cui una in bollo, deve essere presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24 al responsabile del servizio.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena la inammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione di cui al precedente art. 25;
- b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo e di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23.
- c) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali laddove richiesti dalle relative norme;

3. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti ed aggiornati i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma 2, in conformità con le analoghe procedure stabilite per le concessioni edilizie, di cui al precedente art. 29, in relazione alla necessità di semplificazione e riduzione degli atti da produrre ed alla articolazione delle tipologie delle opere di cui al comma 1 e 2 del precedente art. 42.

**Art. 44: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle autorizzazioni**

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed alla emissione del provvedimento amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di autorizzazione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal responsabile del servizio, previa istruttoria d'ufficio.

3. Con decreto del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite, entro sessanta giorni dall'approvazione del R.F., le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al 1° comma, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alle possibilità di surroga degli organi comunali o di consulenza del Comune eventualmente inadempienti;
- c) alla trasparenza, celerità e certezza di diritto degli atti e delle procedure;
- d) all'individuazione delle forme di silenzio-assenso nel caso di mancato rispetto dei termini del procedimento;
- e) alla informatizzazione delle procedure.

#### *Art. 45: Atto di autorizzazione*

1. L'atto di autorizzazione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della autorizzazione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della autorizzazione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della autorizzazione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la autorizzazione;
- f) gli estremi delle autorizzazioni e dei pareri di competenza di organi esterni al Comune necessarie: la autorizzazione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

2. La autorizzazione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori;
- c) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della autorizzazione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL;
- d) di conservare presso il cantiere copia della autorizzazione e degli elaborati allegati;
- e) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

3. L'autorizzazione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art. 47..

**Art. 46: Decadenza e proroga della autorizzazione.**

1. La autorizzazione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro della autorizzazione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 6 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di un anno dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio e notificata al titolare.

3. La autorizzazione edilizia può essere prorogata, con la fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del titolare, nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

4. Nel caso in cui siano inutilmente decorsi i termini di cui al comma 1, il titolare può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova autorizzazione. Per i lavori non ultimati, la nuova autorizzazione concerne la parte non ultimata.

**Art. 47: Trasferibilità dell'autorizzazione.**

1. L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto dell'autorizzazione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'autorizzazione medesima. Il responsabile del servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'autorizzazione originaria.

**Art. 48: Annullamento della autorizzazione.**

1. La autorizzazione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della autorizzazione medesima;
- c) quando risulti che la autorizzazione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art. 44 ed operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

## Capitolo VI: LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO

### Art. 49: Lavori di sicurezza

1. I lavori strettamente necessari ad evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo, di cui al precedente art. 23, non prima di 48 ore dalla comunicazione di cui al successivo comma 2.

2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione, attraverso telegramma, telex o servizio di posta celere, al responsabile del servizio, all'UTC nonché al Comando dei VV.UU. ed al Comando Provinciale dei VV.F., denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

3. Per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, nonché per gli interventi sulle aree vincolate ai sensi delle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431, la comunicazione di cui al comma 1 va inviata contestualmente alla Soprintendenza competente.

4. La comunicazione può essere inviata:

- dai soggetti di cui al precedente art. 24;
- da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

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

- a) opere di puntellamento provvisorio;
- b) spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e rubazioni in genere, rimozione di ornati e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- c) demolizione di murature, di solai interni o di copertura, o di parti limitate di fabbricati.

6. Entro trenta giorni successivi all'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente, le opere vanno denunciate ai sensi e con le procedure di cui al capitolo IV. Alla denuncia vanno allegati anche gli eventuali verbali di sopralluogo del servizio, del Comando dei VV.UU. e del Comando Provinciale dei VV.F., nonché delle Soprintendenze nei casi di cui al comma 3. Decorso il termine suddetto, le opere eseguite, seppur dipendenti da pericolo imminente, sono illegittime. Entro lo stesso termine vanno richieste in sanatoria le eventuali occupazioni di suolo pubblico.

7. Nei casi di cui al comma 5, lettere a) e b), nella denuncia di inizio dell'attività può anche essere presentato il progetto rispettivamente per le opere di consolidamento delle parti pericolanti o per il ripristino delle parti rimosse, se conformi allo strumento urbanistico.

8. Nei casi di cui al comma 5, lettera c), nella denuncia di inizio dell'attività può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni, delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, prima delle demolizioni, redatto in contraddittorio tra il tecnico progettista di parte ed un tecnico del servizio. Nel caso in cui il tecnico del servizio non sia intervenuto entro 24 ore dalla comunicazione di cui al comma 2, il verbale di consistenza può essere redatto anche solo dal tecnico di parte ed asseverato ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale.

9. Nei casi di cui al comma 3, il progetto di cui ai commi 7 e 8 precedenti, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

#### *Art. 50: Lavori di interesse pubblico*

1. Con ordinanza del responsabile del servizio possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo di cui al precedente art. 23:

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

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

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

**Capitolo VII: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI****Art. 51: Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.**

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione o della autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

2. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

**Art. 52: Accesso agli atti amministrativi.**

1. Chiunque, può prendere visione presso il servizio delle concessioni o delle autorizzazioni rilasciate o delle denunce di inizio dell'attività presentate e dei relativi atti di progetto.

2. Copia dei provvedimenti amministrativi assunti potrà essere richiesta con le modalità e procedure di cui allo Statuto Comunale, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha il diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

4. L'esibizione e il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

## PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capitolo I: ESECUZIONE DEI LAVORI

#### *Art. 53: Comunicazione di inizio dei lavori*

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al servizio la data di inizio dei lavori, sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, di cui al successivo art. 59. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazioni, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9 e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;
- c) comunicazione delle nomine del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori per la sicurezza, ai sensi del D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 o del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della legge 14 marzo 1990, n. 55;
- d) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 1 gennaio 1991, n. 10;
- e) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- f) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;
- g) dichiarazioni degli operatori tecnici di cui al comma 2 e 4 del successivo art. 61;
- h) deposito cauzionale provvisorio (con fidejussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardano strade, spazi e edifici pubblici, anche non comunali.

#### *Art. 54: Punti fissi di linea e di livello*

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il

titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione di cui al precedente art. 53, la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.

2. Il Comune può, entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletata da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

4. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.

5. Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

#### *Art. 55: Vigilanza durante l'esecuzione delle opere*

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. La concessione o l'autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività e la copia degli elaborati relativi, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere per ogni verifica da parte degli Uffici Comunali.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL. La tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se, in caso di visite di controllo, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si applicano le disposizioni di cui al capo I della medesima legge.

#### *Art. 56: Conduzione del cantiere*

1. Il titolare di provvedimento amministrativo, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere al provvedimento amministrativo rilasciato ed alle modalità esecutive ivi stabilite, nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare del D. Lgs 19 settembre 1994, n. 626 e s.m.i. ed in attuazione del D. Lgs 14 agosto 1996 n. 494 o della legge 19 marzo 1990, n. 55.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di 2,00 m.
4. Nel caso di interventi su immobili vincolati o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno essere definite in sede di concessione o autorizzazione, presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori ed alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità.
5. Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.
6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I lavori esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte

il pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

7. In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione. In caso di inadempienza, il responsabile del servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, ai sensi del precedente art. 50.

#### *Art. 57: Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici*

1. Il titolare di provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informarne ad horas il Sindaco e le competenti Soprintendenze.

2. Contestualmente devono essere sospesi i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, e lasciare inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089.

#### *Art. 58: Varianti ai progetti*

1. Costituiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato, ai sensi dell'art. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e fino all'emanazione della Legge Regionale in materia:

- a) il mutamento della destinazione d'uso come definito dal precedente art. 14;
- b) gli aumenti della cubatura, superiori del 5%, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti da R.E.;
- c) gli aumenti della superficie utile superiori del 5%;
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, il rapporto di copertura, all'altezza dei fabbricati, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, di cui ai precedenti articoli da 6 a 10;
- f) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica, quando non attengano a fatti procedurali.

2. Costituisce altresì variante essenziale, rispetto al progetto approvato, ogni intervento, non ricadente nei casi di cui al comma 1, ove effettuato su immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, ovvero ricadenti in aree sottoposte ai piani paesistici di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 431.

3. Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e necessitano di un nuovo titolo all'esecuzione degli interventi, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

4. Costituiscono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

- a) quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste o denunciate prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei relativi lavori, con esplicito riferimento alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 28 febbraio 1985, n. 47;
- b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 1 e non ricomprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Tali varianti necessitano di preventivo titolo all'esecuzione degli interventi prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

5. Le varianti non essenziali necessitano di un nuovo titolo all'esecuzione degli interventi che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

#### *Art. 59: Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori*

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 23 i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. La compatibilità all'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal professionista nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente art. 53.

3. L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente ad impresa idonea, regolarmente iscritta ad una Camera di Commercio, che abbia i titoli professionali, le esperienze e le capacità tecniche ed economiche a svolgere i lavori affidati.

4. Il Comune, oltre agli organi ed agli ispettorati di vigilanza, può esercitare, durante tutta la fase dei lavori, il controllo sulle dichiarazioni rese e sulla qualità delle imprese esecutrici, di cui ai commi 4 e 5 precedenti. In caso di violazione di norme di sicurezza, sindacali, o di irregolarità sulle capacità professionali delle imprese o sulle norme in materia di sub-appalti, il responsabile può ordinare la sospensione dei lavori ed informare gli organi di controllo per le sanzioni di legge.

Capitolo II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

**Art. 60: Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità**

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo all'esecuzione dei lavori e comunicato al servizio entro trenta giorni debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

2. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del titolo all'esecuzione degli interventi deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:

- a) relazione tecnico-descrittiva di cui al successivo art. 61, delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori, anche ai fini dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai V.V.F.) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46;
- f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203;
- g) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76;
- h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

3. Con disposizione del responsabile del servizio sono stabiliti e aggiornati i documenti da allegare all'istanza di certificato di abitabilità o di agibilità per le costruzioni esistenti ed in assenza di opere. In sede di istanza il titolare può sanare eventuali difformità tra i lavori eseguiti e quelli precedentemente autorizzati, purché rientranti nei casi di varianti non essenziali di cui al precedente art. 58 comma 4.

**Art. 61: Relazione tecnico-descrittiva**

1. Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico-descrittiva, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze.

2. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti ed aggiornati i contenuti e gli eventuali modelli esemplificativi della relazione di cui al precedente comma 1. in relazione:

- a) alla descrizione dei lavori eseguiti, delle eventuali varianti, sospensioni e riprese dei lavori;
- b) agli estremi del titolo all'esecuzione degli interventi e delle eventuali integrazioni;
- c) il confronto tra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati.

3. La relazione dovrà altresì contenere la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, sulla regolare esecuzione di tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal R. E., sulla conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché sulla verificata avvenuta prosciugatura dei muri e sulla salubrità degli ambienti.

4. Alla relazione sono allegate le schede per il controllo di qualità relativo ai livelli di prestazione, in riferimento ai requisiti di cui alla successiva Parte Quarta raggiunte nella fase della direzione dei lavori e del collaudo, dove richiesto, redatte e sottoscritte rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore.

5. La disposizione di cui al comma 2 distinguerà i contenuti della relazione e delle schede di cui al comma 4 in relazione alle tipologie di intervento, di cui al cap. III della Parte Prima ed ai titoli all'esecuzione degli interventi.

**Art. 62: Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità**

1. Il responsabile del servizio, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma 2 dell'art. 60 precedente, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità eventualmente disponendo un'ispezione da parte degli uffici comunali e/o sanitari per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

2. Per le procedure ed i termini di rilascio si applicano le norme di cui al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e s.m.i.

3. Qualora in sede di controllo, anche disposto a campione, delle opere eseguite vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella relazione tecnico-descrittiva di cui al precedente art. 61, il responsabile del servizio comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

4. Trascorso senza riscontro il termine assegnato, ovvero riscontrando la permanenza di risultanze negative, il responsabile del servizio dispone la rimozione delle cause e l'esecuzione di opere indispensabili ai fini della rispondenza ai requisiti essenziali, assegnando un tempo congruo ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del Direttore dei lavori e del collaudatore.

5. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite con delibera della Giunta Municipale.

#### *Art. 63: Dichiarazione di inabitabilità*

1. Il responsabile del servizio, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. L'ordinanza si applica anche nel caso di risultato negativo conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella relativa tecnico-descrittiva, di cui al precedente art. 61.

3. Per le abitazioni esistenti, il responsabile può dichiarare inabitabile una costruzione o parte di essa, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio in grezzo);
- c) insufficienti requisiti di abitabilità di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione e umidità relative) ed illuminazione di cui agli artt. 17, 21 e 22 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";
- e) mancata disponibilità di acqua potabile di cui all'art. 13 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";

- f) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue di cui all'art. 14 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

### Capitolo III: VIGILANZA SUI LAVORI

#### *Art. 64: Vigilanza sui lavori*

1. Il controllo sul territorio dell'esecuzione dei lavori è demandata al servizio competente che si avvale degli organi di vigilanza municipale.

2. In caso di verifica dell'esecuzione dei lavori in assenza dei provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 23 o in difformità degli stessi, gli organi di vigilanza comunicano al servizio con relazione scritta le violazioni accertate.

3. Il responsabile del servizio dispone i controlli tecnici necessari ed in caso di verifica positiva sospende i lavori ed assegna al titolare del provvedimento o al titolare di diritto sul bene un congruo termine necessario per domes di titolo all'esecuzione degli interventi, se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici ed a leggi e regolamenti vigenti, o per rimuovere o adeguare le opere illegittimamente realizzate.

4. Trascorso senza riscontro positivo il termine assegnato il responsabile del servizio applica le procedure e le sanzioni di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

## PARTE QUARTA: REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA

### Capitolo I: OBIETTIVI E CONTENUTI

#### *Art. 65: Obiettivi*

1. Tutti gli interventi, in quanto opere di trasformazione del territorio, devono assumere, secondo requisiti prestazionali oggettivi e confrontabili, metodologie di controllo di qualità per la promozione e la valorizzazione dell'ambiente urbano o naturale, in cui si collocano, nonché per il controllo di qualità in termini di sicurezza, igiene, salubrità, fruibilità e risparmio energetico.

2. Il controllo di qualità è demandato agli operatori degli interventi (dal progettista al collaudatore) sotto le proprie competenze e responsabilità, nelle diverse fasi del processo edilizio ed è commisurato e differenziato in relazione all'entità e alle tipologie di intervento.

3. E' fatta salva la possibilità di autonoma verifica da parte del Comune o degli altri Enti pubblici interessati durante l'esecuzione dei lavori e comunque fino alla verifica di conformità edilizia di cui al precedente art. 62. In caso di inosservanza delle norme previste dai requisiti del presente R.E. o dalle norme nazionali o regionali in materia, si applicano le sanzioni ivi prescritte.

#### *Art. 66: Requisiti*

1. I requisiti di cui al comma 1 dell'art. 65 sono essenziali e inderogabili e la loro previsione e verifica è obbligatoria, al fine di garantire la qualità architettonica ed ambientale degli interventi.

2. I livelli di prestazione di ognuno di essi sono definiti, in riferimento alle caratteristiche delle aree territoriali, alle destinazioni d'uso, alle tipologie di intervento nella normativa tecnico-prestazionale riportata nell'allegato "A - Requisiti di qualità ambientale" e nell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica", che costituiscono parte integrante del presente R.E., in relazione alle norme nazionali o regionali in materia.

3. La formulazione di ogni requisito comprende:

- a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
- b) il livello di prestazione.

*Art. 67: Modalità di applicazione dei requisiti*

1. Il progettista definisce nella relazione di progetto di cui ai precedenti artt. 29, 38 e 43, quali requisiti sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività, allegando la scheda di controllo di qualità, secondo il modello predisposto dal Comune.

2. Il direttore dei lavori verifica la puntuale esecuzione dei requisiti previsti, con le eventuali prescrizioni date in sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia e dichiara, nella relazione tecnico-descrittiva di cui al precedente art.61, i risultati raggiunti rispetto ai requisiti attesi e le eventuali varianti o modifiche che durante l'esecuzione dei lavori si sono, eventualmente, resi indispensabili.

3. Il collaudatore, laddove nominato in ottemperanza a leggi nazionali o regionali, controfirma la relazione di cui al comma precedente e dichiara nella scheda relativa alla fase di collaudo i risultati dei requisiti verificati.

*Art. 68: Adeguamento e aggiornamento della normativa tecnica.*

1. Il Comune potrà adeguare, integrare o aggiornare la normativa di cui agli allegati A e B con delibera di Consiglio Comunale sulla base della conferenza di servizio, di cui all'art. 14 della legge 7 agosto 1990 n. 241, tra tutti gli Enti e le Amministrazioni pubbliche interessate in materia, sentito il responsabile del servizio, la Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata.

## PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

### Capitolo I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### *Art. 69: Sanzioni*

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Il responsabile del servizio, secondo le fasi dell'iter procedimentale, diffida i titolari, di cui al precedente art. 24 e o gli operatori tecnici, di cui ai precedenti artt. 27 e 59, al rispetto degli obblighi di cui al comma 1 assegnando un congruo tempo. Scaduto infruttuosamente il termine assegnato il responsabile commina le eventuali sanzioni.

3. Con delibera di Giunta Municipale, su proposta del responsabile del servizio, sono approvate le misure di ogni sanzione, le modalità di pagamento, gli obblighi e le modalità relativi alla rimozione delle cause che hanno determinato l'irrazionevolezza delle sanzioni, i criteri di aggiornamento delle sanzioni.

#### *Art. 70: Modelli di riferimento e fac-simili*

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, il Comune è tenuto a predisporre, anche su supporto informatico, i modelli di riferimento.

2. Nelle more dell'entrata in vigore della modulistica di cui al comma 1 è consentito l'impiego di fac-simili.

#### *Art. 71: Norme transitorie*

1. Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

2. Nelle more delle disposizioni delegate si applicano le disposizioni ed i procedimenti generali previsti dal R.E. o, in mancanza, quelli vigenti o in uso.

**Art. 72: Prescrizione degli abusi edilizi minori**

1. L'esecuzione di lavori abusivi relativi ad interventi di:
  - manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, come definiti nei precedenti artt. 6, 7 e 8;
  - cambio di destinazione d'uso, se all'interno delle categorie omogenee di cui al precedente art. 14;
  - frazionamento, nei limiti e nelle modalità di cui al precedente art. 15;
  - realizzazione di soppalchi, nei limiti e nelle modalità di cui al precedente art. 16,che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume o alterazione della sagoma, è sanata a tutti gli effetti e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, se gli stessi sono stati completati almeno dieci anni prima dell'approvazione del presente R.E. ed è stata interamente versata l'oblazione di cui alla legge 47/85.
2. La data relativa al completamento dei lavori è autocertificata dal proprietario o dal titolare il godimento del bene o, in caso di nuovi lavori sulle opere così sanate, da uno dei soggetti di cui al precedente art. 24, allegando i documenti dimostrativi (verbali, certificazione dei lavori, fatture, ...).
3. Resta fermo l'obbligo relativo al rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità di cui all'art. 60 e delle opportune variazioni al Catasto.
4. Per i medesimi lavori di cui al comma 1, ad eccezione di quelli relativi al cambio di destinazione d'uso, completati entro i dieci anni dall'approvazione del presente R.E., resta ferma la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 73: Tolleranze**

1. Non costituiscono difformità dalle opere assentite le variazioni in sede di realizzazione eccedenti il 2° dei parametri prescritti nel titolo all'esecuzione degli interventi (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, ...) ad eccezione delle distanze tra le facciate.
2. Le tolleranze non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089.

**Art. 74: Entrata in vigore e varianti**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente R.E. sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente R.E. La Giunta Municipale approva con delibera il conseguente adeguamento del testo predisposto dal responsabile del servizio, su parere della Commissione Edilizia come previsto dall'art. 17 comma 2.

3. Le norme procedurali, l'applicazione di ordinamenti e regolamenti anche sovracomunali e le loro varianti o integrazioni sono determinate da atti comunali (disposizioni, ordinanze, delibere, circolari) secondo la loro natura e valenza e non comportano riazioni e approvazioni del R.E.

3. Le integrazioni e le varianti dei contenuti del R.E. non determinate dall'applicazione di leggi di livello sovracomunale sono approvate secondo la normativa vigente.

<b>PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1-3</b>
<b>CAPITOLO I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b>	<b>1-3</b>
Art. 1: Oggetto e contenuto del regolamento.....	1-3
<b>CAPITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI</b>	<b>1-4</b>
Art. 2: Definizioni.....	1-4
Art. 3: Parametri edilizi.....	1-5
Art. 4: Parametri urbanistici.....	1-8
<b>CAPITOLO III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO</b>	<b>1-10</b>
Art. 5: Manutenzione ordinaria.....	1-10
Art. 6: Manutenzione straordinaria.....	1-11
Art. 7: Risanamento conservativo.....	1-12
Art. 8: Restauro.....	1-15
Art. 9: Ricostruzione edilizia.....	1-17
Art. 10: Ricostruzione urbanistica.....	1-18
Art. 11: Edificazioni.....	1-18
Art. 12: Demolizione.....	1-19
Art. 13: Sistemazione di aree inedificate.....	1-19
Art. 14: Destinazioni d'uso.....	1-19
Art. 15: Frazionamento.....	1-19
Art. 16: Soppalchi.....	1-20
<b>CAPITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA</b>	<b>1-22</b>
Art. 17: Definizione e compiti della Commissione Edilizia.....	1-22
Art. 18: Composizione della Commissione Edilizia.....	1-22
Art. 19: Funzionamento della Commissione Edilizia.....	1-22
Art. 20: Commissione edilizia integrata.....	1-24
<b>PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.....</b>	<b>2-26</b>
<b>CAPITOLO I: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA</b>	<b>2-26</b>
Art. 21: Certificato di destinazione urbanistica.....	2-26
Art. 22: Certificato di compatibilita' geologica.....	2-26
<b>CAPITOLO II: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>2-28</b>
Art. 23: Opere soggette a titolo all'esecuzione degli interventi.....	2-28
Art. 24: Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi.....	2-29
Art. 25: Documentazione attestante il titolo.....	2-29
Art. 26: Opere non soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione.....	2-29
Art. 27: Progettisti.....	2-30
<b>CAPITOLO III: CONCESSIONE EDILIZIA</b>	<b>2-31</b>
Art. 28: Oggetto.....	2-31
Art. 29: Richiesta e documentazione delle concessioni.....	2-32
Art. 30: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle concessioni.....	2-33
Art. 31: Atto di concessione.....	2-34
Art. 32: Oneri di concessione.....	2-35
Art. 33: Decadenza e proroga della concessione.....	2-37
Art. 34: Trasferibilita' della concessione.....	2-37
Art. 35: Annullamento della concessione.....	2-38
Art. 36: Concessione in deroga.....	2-38
<b>CAPITOLO IV: DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'</b>	<b>2-40</b>
Art. 37: Oggetto.....	2-40
Art. 38: Denuncia e documentazione allegata.....	2-41
Art. 39: Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce.....	2-42

Art. 40: Decadenza della denuncia.....	2-42
Art. 41: Sospensione e annullamento della denuncia.....	2-42
CAPITOLO V: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	2-44
Art. 42: Oggetto.....	2-44
Art. 43: Richiesta e documentazione delle autorizzazioni.....	2-45
Art. 44: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle autorizzazioni.....	2-45
Art. 45: Atto di autorizzazione.....	2-46
Art. 46: Esclusione e proroga della autorizzazione.....	2-47
Art. 47: Trasferibilità dell'autorizzazione.....	2-47
Art. 48: Annullamento della autorizzazione.....	2-47
CAPITOLO VI: LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO.....	2-49
Art. 49: Lavori di sicurezza.....	2-49
Art. 50: Lavori di interesse pubblico.....	2-50
CAPITOLO VII: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI.....	2-51
Art. 51: Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.....	2-51
Art. 52: Accesso agli atti amministrativi.....	2-51
PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	3-52
CAPITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI.....	3-52
Art. 53: Comunicazione di inizio dei lavori.....	3-52
Art. 54: Punti fissi di linea e di livello.....	3-52
Art. 55: Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	3-53
Art. 56: Condizione del cantiere.....	3-54
Art. 57: Cauzioni per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	3-55
Art. 58: Varianti ai progetti.....	3-55
Art. 59: Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori.....	3-56
CAPITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	3-57
Art. 60: Comunicazioni di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.....	3-57
Art. 61: Relazione tecnico-descrittiva.....	3-58
Art. 62: Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.....	3-58
Art. 63: Dichiarazione di inabitabilità.....	3-59
CAPITOLO III: VIGILANZA SUI LAVORI.....	3-61
Art. 64: Vigilanza sui lavori.....	3-61
PARTE QUARTA: REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA.....	4-62
CAPITOLO I: OBIETTIVI CONTENUTI.....	4-62
Art. 65: Obiettivi.....	4-62
Art. 66: Requisiti.....	4-62
Art. 67: Modalità di applicazione dei requisiti.....	4-63
Art. 68: Adeguamento e aggiornamento della normativa tecnica.....	4-63
PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI.....	5-64
CAPITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	5-64
Art. 69: Sanzioni.....	5-64
Art. 70: Modelli di riferimento e fac-simili.....	5-64
Art. 71: Norme transitorie.....	5-64
Art. 72: Prescrizione degli abusi edilizi minori.....	5-65
Art. 73: Tolleranze.....	5-65
Art. 74: Entrata in vigore e varianti.....	5-65

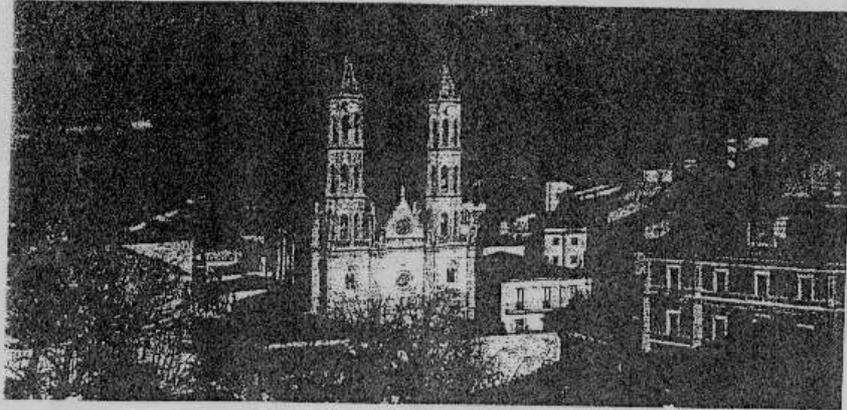
ORIGINALE

COMUNE DI MONTESANO S.M.

PROVINCIA DI SALERNO

Prot. N. 1539

Del 12.07.1999



COMUNE DI MONTESANO S.M.  
Provincia di Salerno

ALBO N. 678  
19 MAG. 1999 AL 25 MAG. 1999

COMUNITA' MONTANA  
Padula (SA)  
Prot. N. 7578  
18-11-98

# REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI MONTESANO S.M.  
PROVINCIA DI SALERNO

Per copia conforme all'originale

Prot. N. 68  
13 NOV. 1998



Responsabile Area Tecnica  
*[Signature]*

APPROVATO NELLA COM. C. 1998

IN DATA DI 12.07.1999



IL SINDACO  
Dr. Domenico Colaninno

COMUNE DI MONTESANO S.M.

PROVINCIA DI SALERNO



REGOLAMENTO EDILIZIO

1998

**COLOPHON:**

Sindaco di Montesano S.M: dott. Donato Fiore Volentini

Assessore all'Urbanistica: geom. Giuseppe Stratico

Ufficio Tecnico: arch. Corrado Monaco

geom. Angelo Di Marco

Redazione: prof. arch. Antonio Mariniello - Napoli

prof. arch. Guido Riano - Napoli

Prima stesura : febbraio 1998

Ultima stesura: maggio 1998



Il presente Regolamento Edilizio è stato rielaborato sulla base del Regolamento Edilizio del  
Comune di Napoli (1997-98) redatto con la consulenza del prof. arch. Guido Riano.

E' vietato riprodurre con qualsiasi mezzo, anche parzialmente,  
il testo del presente Regolamento Edilizio

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### Capitolo I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO

#### *Art. 1: Oggetto e contenuto del regolamento*

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure prestazionali di autoverifica e/o di controllo finalizzate al conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

2. L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano e naturale nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. In particolare il R.E.:

- disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla realizzazione, modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi;
- disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al 1° comma;
- detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento;
- definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

4. Negli articoli che seguono il richiamo a leggi, norme e circolari, nazionali o regionali, non è esaustivo e non esclude l'obbligo all'osservanza di altre leggi e norme non esplicitamente richiamate.

## Capitolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 2: Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del R.E. si assumono le definizioni che seguono:

1. *Costruzione*: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice della strada");
2. *Unità immobiliare*: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
3. *Porticato*: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
4. *Loggia*: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;
5. *Facciata*: la parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.
6. *Piano*: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore, piano di copertura), che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:
  - a) piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore o inferiore non oltre i 60 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
  - b) piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto abbia in ogni suo punto perimetrale quota inferiore o superiore non oltre 60 cm a quella del terreno circostante
  - c) piano seminterrato: il piano di un edificio che non rientri nei punti a) e b) precedenti.
7. *Spazi interni scoperti*: si intendono le aree scoperte circondate da facciate della costruzione ed in particolare:
  - a) Corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da facciate della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
  - b) Cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da facciate della costruzione;

- c) Patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
  - d) Chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
  - e) Cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
8. Arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:
- a) Gazebo: costruzione in legno priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta in legno, tessuto o da essenze arboree, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
  - b) Pergolato: costruzione in legno priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
  - c) Grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.
9. Tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo, costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.
10. Chiosso: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 6 mq e di altezza non superiore a 3,00 m. priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

### Art. 3: Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del R.E. e degli strumenti urbanistici si assumono i parametri quantitativi che seguono.

#### I. Superficie:

I. Superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

II. Superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 20% della Su;
- c) terrazzi;

- d) tettoie, nella misura massima del 10% della Su, e pensiline, nella misura massima del 5% della Su;
- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

III. Superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;
- c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art. 5 punti 1) e 2) del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili.

2. Volume complessivo di una costruzione, espresso in metri cubi, è la somma del volume lordo di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ...) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili

lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituenti S<sub>nr</sub> o S<sub>a</sub>, o volumi di intercapedine purché privi di accesso;
- b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- c) le logge, nella misura di cui alla lettera b) della S<sub>nr</sub>;
- d) le terrazze nella misura di cui alla lettera d) della S<sub>nr</sub>;
- e) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- f) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- g) i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 2,20 m;
- h) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
- i) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di cupestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

3. *Altezza della facciata*, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ...) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

4. *Altezza massima della costruzione*, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

5. *Distanza tra le facciate*, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, se di sporgenza superiore a 1,20 m. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostri, carrelli, ecc.), salvo quando i facciate di una stessa costruzione costituiscono membrane piane e la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

6. *Distanza dai vicini o dai già esistenti*, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, porticine e simili, e di sporgenza superiore a 1,20 m. e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

#### *Art. 4. Parametri urbanistici*

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i parametri quantitati che seguono.

1. *Superficie lorda totale*, espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque parametrata, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

2. *Superficie edificabile*, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

3. *Superficie minima d'intervento*, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4. *Area minima di intervento*, espressa in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frangere la superficie fondiaria.

5. *Superficie lorda di pavimento*, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati.

6. *Indice di alleggerimenti ambientali*, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

7. *Indice di utilizzazione fondiaria*, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

8. *Indice di fabbricabilità territoriale*, espresso in mc/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

9. *Indice di fabbricabilità fondiaria*, espresso in mc/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

10. *Superficie aperta*, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

11. *Rapporto di apertura*, è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

### Capitolo III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO

#### *Art. 5: Manutenzione ordinaria*

1. In riferimento all'art. 31, 1° comma lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici, ed in particolare quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi, senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

**Art. 6: Manutenzione straordinaria**

1. In riferimento all'art. 31, 1° comma lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ed in particolare, oltre a quelli di cui all'art. 5:
- a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
  - riparazione o rifazione di compagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
  - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
  - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
  - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
  - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
  - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e stacchi, di singole parti strutturali;
  - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 della legge 5 marzo 1991, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650;
  - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
  - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
  - aperture di nuove finestre a servizio dei locali igienici e per esigenze di areazione di locali abitabili, purché organicamente ed unitariamente realizzati su interi facciate;

della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti delle facciate;

- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi perati sottesi;

• opere finalizzate alla assunzione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:

- realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni adottate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
- realizzazione o rifazione di paraventilatori esterni su tetti, terrazze o lastre solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di giardini e di assaiolazioni a verde, non compresa nella zona a destinazione agricola;
- realizzazione di opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arbusti, fontane, ecc.;
- realizzazione di pergolati, grillages e guardie;
- realizzazione di tettoie o pensiline, nella misura massima di cui al precedente art. 3 Sez. lettera d) e Sa, lettera a);

• tutte le opere necessarie per l'acquedotto degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

• realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a terrazzo e di pertinenza delle costruzioni;

• realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende ed insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

• l'acorpamento di unità immobiliari;

• la demolizione, senza ricostruzione, di costruzioni esistenti.

2. Sono comunque esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria:

- la modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- la modifica della forma e delle pendenze delle coperture non plane esistenti;
- la modifica delle superfici e dei volumi delle singole unità immobiliari;
- la modifica delle destinazioni d'uso, tra le categorie omogenee così come definite nel successivo art. 14;
- il frazionamento di unità immobiliari, come definito nel successivo art. 15.

3. E' consentito, esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie, il cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le previsioni di zona dello strumento urbanistico:

- per i soli locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad abitazione, su strade pubbliche o ad uso pubblico;
- per i locali interrati e seminterrati, per l'eliminazione di attività o depositi inquinanti.

5. Agli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 763, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### *Art. 7: Risanamento conservativo*

1. In riferimento all'art. 31, 1° comma lettera c), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli 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 l'organismo edilizio.

2. Tale tipologia di intervento è riferibile a edifici che per qualità architettonico-tipologiche siano comunque riconosciuti tra i beni culturali da tutelare, in quanto parte integrante del tessuto urbano attestante la formazione storica della città e partecipante alla determinazione dell'ambiente urbano o paesaggistico della città. Le opere sono volte alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali ed in particolare tipologici, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o modificazioni di tipi preesistenti) o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono, oltre agli interventi di cui all'art. 6.:

a) la conservazione o l'integrazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
- del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni ed interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio ed alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
- h) il consolidamento, anche con sostituzione delle parti non risanabili, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia esterne che interne;
  - solai;
  - scale con rampe piane;
  - tetti;
- i) il consolidamento, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - volte ed archi;
  - scale con rampe su voltine;
- l) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini della riorganizzazione distributiva interna e del miglioramento della funzionalità, nel rispetto della conservazione delle parti di cui al precedente punto a);
- m) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- n) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia;
- o) il frazionamento di unità immobiliari.

3. Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:

- a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originari, ove non sia possibile la conservazione di quelli esistenti. Sono comunque esclusi i materiali plastici di qualsiasi tipo, gli infissi in alluminio anodizzato o in ferro, gli intonaci e le pitture con componenti a quarzo o plastici;
- b) il cambio d'uso, compatibile con l'organizzazione tipologica e con le previsioni di zona dello strumento urbanistico, delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) in superfici utili (Su);
- c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non praticabili;
- d) l'utilizzo di sottotetti in S.U., senza alterazione delle falde, del sistema strutturale se in capriate in legno o in ferro e delle coperture se in tegole, anche con la modifica della quota del solaio di calpestio, purché sussistano le altezze interne minime di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";

k) realizzazione di balconi, logge, ballatoi, nella misura massima di cui al precedente art. 3 (Snr, lettera b).

4. Per le sole costruzioni produttive a carattere artigianale o industriale è consentito, nell'ambito della volumetria esistente, l'aumento delle superfici utili e di superfici accessorie, nel rispetto delle norme sui luoghi di lavoro.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### *Art. 8: Restauro*

1. In riferimento all'art. 31 (1° comma lettera c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di restauro quelli 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 l'organismo edilizio.

2. Tale tipologia di intervento è riferibile a edifici che per qualità architettoniche, artistiche, documentarie e tipologiche siano riconosciuti tra i beni culturali da tutelare, in quanto testimonianza delle eccellenze della formazione storica della città, ed in particolare:

- a) edifici, opere o aree urbane riconosciuti di tale valore e pertanto così assoggettati nell'ambito dello strumento urbanistico generale;
- b) edifici o opere vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089;
- c) le ville, i giardini e i parchi di cui all'art. 1 n. 2) della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

3. Le opere sono volte alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, e devono tendere, anche attraverso le metodiche di indagine non distruttive e le tecniche di intervento reversibili e non dirimenti, a salvaguardare l'integrità materica sia strutturale che decorativa, nell'ambito di destinazioni d'uso e, laddove possibile, integrazioni tecnologiche, compatibili, e comprendono, oltre quelli di cui all'art. 5,:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:
  - il restauro delle facciate esterne ed interne; le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle

trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo:

- il restauro degli ambienti interni;
  - la ricostruzione di parti eventualmente demolite o crollate, determinanti per il ripristino dell'unitarietà architettonica dell'edificio, purché ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche o catastali, documentarne la consistenza;
- b) la conservazione o l'integrazione:
- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
  - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
  - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni ed interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio ed alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne;
  - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni;
- c) il consolidamento, con tecniche non alteranti la struttura materica ed il suo comportamento statico e senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia esterne che interne;
  - solai, volte ed archi;
  - scale;
  - tetti;
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità, anche attraverso il frazionamento o l'accorpamento di più unità immobiliari, nel rispetto della conservazione degli spazi e delle parti di cui al precedente punto b);
- e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico e storicizzato della costruzione;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, se compatibili con le prescrizioni dei punti precedenti.
4. Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:
- a) il cambio d'uso, compatibile con l'organizzazione tipologica e con le previsioni di zona dello strumento urbanistico, delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) in superfici utili (Su);

- b) il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, o parti di esse, con unità immobiliari contigue;
- c) l'innalzamento di sottotetti in S.U., senza alterazione delle falde, del sistema strutturale se in capriate in legno o in ferro e delle coperture se in tegole, anche con la modifica della quota del solaio di calpestio, purché sussistano le altezze interne minime di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

3. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### *Art. 9: Ristrutturazione edilizia*

1. In riferimento dell'art. 31, 1° comma lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ed in particolare, oltre quelli di cui all'art. 7:

- a) opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- b) opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- c) opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- d) organizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- e) rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2. La ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione totale o parziale e la ricostruzione dell'edificio è consentita all'interno del perimetro dello stesso lotto, senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine, nel rispetto delle norme e delle destinazioni d'uso fissate dallo strumento urbanistico, e comunque senza aumento della volumetria esistente.

3. Agli interventi di cui al presente articolo, nel solo caso di cui al comma 2, si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.

... come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

**Art. 10: Ristrutturazione urbanistica**

1. Ai sensi dell'art. 31 1° comma lettera e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme strutturato di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli spazi e della rete stradale.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli interventi urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

**Art. 11: Edificazione**

1. Si definiscono interventi di edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, ed in particolare:

- a) costruzioni su aree non edificate;
- b) ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- c) ampliamenti di edifici esistenti.

2. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

**Art. 12: Demolizione**

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.

2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

**Art. 13: Sistemazione di aree inedificate**

1. Comprende interventi, senza la realizzazione di costruzioni, di sistemazione di aree non edificate ed in particolare:

- a) interventi di scavi e rinterri, che comportino trasformazioni rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

- b) pavimentazioni o impermeabilizzazioni di terreni naturali, previa regolazione dei livelli;
- c) realizzazione di strade pedonali o veicolari, rampe e scale ad uso privato;
- d) realizzazione, modificazione o ampliamento di giardini o parchi ed aree agricole con piantumazione e coltivazione di essenze vegetali, ed opere connesse;
- e) realizzazione, modificazione o ampliamento di attrezzature sportive all'aperto.

#### **Art. 14: Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive; studi professionali; attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie), ad eccezione di quelle di cui al precedente punto a); attività produttive di tipo manifatturiero artigianale se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- e) attività agricole o produttive connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza.

2. Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve sempre essere munito di un provvedimento autorizzativo comunale di cui alla successiva parte seconda del R.E., ed in particolare:

- a) se connessa ad opere, con il medesimo provvedimento;
- b) senza opere ad esso preordinato, con autonomo provvedimento.

3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poichè rientrante nello jus utendi.

#### **Art. 15: Frazionamento**

1. La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento, solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità.

2. Il frazionamento è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9. La sola suddivisione di un'unità immobiliare senza conseguente cambio di

proprietà è consentita anche nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al precedente art. 6.

3. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

4. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

#### *Art. 16: Soppalchi*

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita per i soli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti artt. 7 e 9, alle seguenti condizioni:

- a) quando sussistano, tra le due strutture orizzontali preesistenti ed il soppalco, le altezze minime interne di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".
- b) Nel caso in cui il soppalco copra fino ad un massimo del 70% la superficie dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore può essere ridotta a 2,40 m. per tutte le destinazioni;
- c) quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente al 50% del totale della Su dell'unità immobiliare;
- c) nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del soppalco.

2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m, tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.

3. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al piano di imposta.

4. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 1 sono riferite al D. Legs. 19 settembre 1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. La superficie dei soppalchi, in quanto superficie pertinenziale, non costituisce:

- a) aumento della Su nel caso di cui al comma 1;
- b) aumento della Snr o Sa nel caso di cui al comma 2.
- c) in ogni caso, unità immobiliare autonoma.

Se fun di garantir una buona esisteneza col  
illuminazione diretta i sopralchi non devono  
superare  $1/3$  della superficie dei locali intornati,  
fanno ristando che, la parte sottostante il palco  
e quella sottostante, non devono essere adibiti  
a cucina.

#### Capitolo IV: COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

##### Art. 17: Definizione e compiti della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica nel settore urbanistico ed edilizio. Essa esprime parere consultivo sugli interventi proposti, nell'ambito della relazione istruttoria del responsabile del procedimento, anche in relazione agli aspetti architettonici ed ambientali ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori culturali e naturali del territorio comunale.

2. Essa esprime il proprio parere obbligatorio in merito:

- a) alle richieste di concessioni edilizie di cui al successivo art. 28, loro varianti o annullamento;
- b) ai progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui al comma 1 dell'art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni, presentati da Amministrazioni ed Enti pubblici sovracomunali;
- c) al regolamento edilizio, sue interpretazioni, modificazioni o varianti, attuazione di nuove norme regionali e nazionali in materia;
- d) accordi di programma e conferenza di servizi qualora abbiano gli effetti della concessione edilizia, preliminarmente alla conclusione degli stessi.

3. La Commissione può essere eventualmente consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia ed in particolare:

- a) programmi di riqualificazione urbana ex art 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e relativa legge regionale applicativa 19 febbraio 1996, n. 3;
- b) programmi di recupero urbano ex art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493;

##### Art. 18: Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è nominata con decreto del Sindaco ed è composta da:

- a) un esperto in materia urbanistico-edilizia, in qualità di presidente;
- b) un architetto;
- c) un ingegnere;
- d) un avvocato, esperto in legislazione urbanistica e diritto amministrativo;
- e) due geometri o periti edili;
- f) un geologo.

g) un tecnico di igiene pubblica dell'Unità Operativa di prevenzione. %  
 2. I componenti di cui ai punti da b) a f) del precedente comma 1 devono essere iscritti ai relativi albi professionali e non possono essere rappresentanti di Organi o % esecutive del distretto sanitario competente per territorio;

h) Comandanti dei VU FF. o di loro delegato.

Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

3. Per le qualità elettive e le incompatibilità vigono le norme sulle nomine di cui allo Statuto Comunale.

4. I componenti durano in carica per la durata del Consiglio Comunale e sono rieleggibili consecutivamente una sola volta.

5. I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, su certificazione del presidente.

6. Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità e il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

7. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario del Comune.

8. *I succumbi eletti devono essere scelti da tutte le proposte dei partiti o da un solo esponente.*  
**Art. 19: Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del presidente, sentito il responsabile del servizio, approva a maggioranza qualificata le procedure relative:

- a) alla convocazione delle riunioni;
- b) alla modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza;
- c) alla verbalizzazione delle riunioni;
- d) alla vidimazione degli atti e degli elaborati;

nonché i criteri per l'esame degli strumenti e dei progetti di cui al precedente art. 17, relativamente alle modalità istruttorie, alla cronologia ed alla eventuale integrazione degli atti e degli elaborati presentati.

2. Le procedure ed i criteri sono resi pubblici e possono essere modificati dalla Commissione, con motivazione, con le medesime modalità del comma 1

3. Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti, oltre al presidente.

4. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

5. Partecipa alla riunione, senza diritto di voto, il responsabile del servizio o suo delegato.

6. I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

7. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate.

8. Il compenso del componente della Commissione è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le medesime modalità. Al presidente è riconosciuta un'ulteriore indennità pari al 30% del compenso del componente. I compensi vengono liquidati ogni trimestre su disposizione del responsabile del servizio.

*Art. 20: Commissione edilizia integrata.*

1. La Commissione Edilizia Integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 e della legge regionale 23 febbraio 1982 n. 10, in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

2. Essa ha il compito di esprimere parere obbligatorio e vincolante in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2°, lettere b), c) e f) del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale o il responsabile del servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della legge 29 giugno 1939 n.1497 e relativo Regolamento di Attuazione, e della legge 8 agosto 1985 n. 431.

3. La Commissione Edilizia Integrata è composta dai membri della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 18 e da cinque esperti nominati secondo le norme della legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10.

4. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Integrata, oltre alla validità della Commissione Edilizia prescritta al precedente art. 19 comma 3, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

5. Svolgono le funzioni di presidente e segretario della Commissione Edilizia Integrata rispettivamente il presidente ed il segretario della Commissione Edilizia.

6. Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, su certificazione del presidente, sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio Comunale provvede alla sostituzione.

7. Per quanto riguarda le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e registrazione del parere valgono le modalità previste dal comma 1 e 2 del precedente art. 19. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte da quelle della Commissione Edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

8. Il compenso è determinato con le medesime modalità del precedente art. 19, comma 8.

## PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

### Capitolo I: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

#### *Art. 21: Certificato di destinazione urbanistica.*

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG, vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento sul territorio comunale.

3. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi di cui al successivo art. 24 o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al responsabile del servizio il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

4. Alla richiesta, che deve contenere tutti gli elementi utili sia toponomastici che catastali per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, va allegata una cartografia in scala di 1:5.000 della zona in cui ricade l'immobile. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da dichiarazione con autocertificazione, relativa alla titolarità del richiedente.

5. Il certificato è rilasciato dal servizio ai soggetti di cui al comma 3 entro quindici giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano, nello stesso periodo, modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

6. Il certificato può essere allegato, a discrezione, alla denuncia dell'inizio di attività di cui al successivo art. 37.

#### *Art. 22: Certificato di compatibilità geologica*

1. Il certificato di compatibilità geologica indica le caratteristiche geognostiche, geopedologiche e idrologiche, di cui alle indagini della legge regionale 7 gennaio 1983 n. 9 riguardanti l'area e/o la costruzione oggetto di intervento.

2. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi di cui al successivo art. 24 o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al responsabile del servizio il rilascio del certificato di compatibilità geologica.

3. Alla richiesta, che deve contenere tutti gli elementi toponomastici per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, va allegata una cartografia in scala di 1:5.000 della zona in cui esso ricade.

4. Il certificato è rilasciato dal responsabile del servizio ai soggetti di cui al comma 2 entro quindici giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta e conserva validità per tre anni dalla data del rilascio, salvo che non intervengano, nello stesso periodo, modificazioni della struttura geologica o della normativa vigente.

5. Il certificato costituisce documento informativo ai fini della redazione del progetto e può, pertanto, essere allegato alla relazione di progetto di cui agli artt. 29, 38 e 43. Non sostituisce la relazione geognostica di cui alla legge 3 novembre 1971, n. 1086.

## Capitolo II: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### *Art. 23: Opere soggette a titolo all'esecuzione degli interventi*

1. Chiunque abbia titolo di cui al successivo art. 24, che intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, di cui al capitolo III della Parte Prima, deve essere munito di un titolo all'esecuzione degli interventi, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo capitolo VI.

2. Titoli all'esecuzione degli interventi di cui al 1° comma sono:

- a) la concessione edilizia, di cui al successivo capitolo III;
- b) la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo capitolo IV;
- c) l'autorizzazione edilizia, di cui al successivo capitolo V.

3. Non possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma le opere abusive o per le quali sia stata respinta la domanda di sanatoria.

4. Le opere per le quali sia stata formalmente presentata una richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge 23 dicembre 1994 n. 724, possono essere oggetto degli interventi di cui al 1° comma solo dopo aver conseguito il relativo titolo all'esecuzione degli interventi a sanatoria.

6. Nei casi di cui ai precedenti comma 3 e 4 la demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

### *Art. 24: Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi*

1. Hanno titolo a richiedere o a denunciare gli interventi di cui al 1° comma i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione,
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Consorzi idrici, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

#### *Art. 25: Documentazione attestante il titolo*

1. I soggetti di cui al precedente art. 24 possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione e di scritture private registrate.

2. Nei casi di cui alla lettera h), il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

#### *Art. 26: Opere non soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione*

1. Le seguenti opere non sono soggette al conseguimento di titoli all'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 23:

- a) opere di manutenzione ordinaria, come definite dal precedente art. 5;
- b) opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree ad esse destinate dagli strumenti urbanistici;
- c) lavori di sicurezza, di cui al successivo art. 49;
- d) opere di interesse pubblico di cui al successivo art. 50.

*Art. 27: Progettisti.*

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 23 i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non siano inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. La compatibilità all'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal progettista nella relazione di progetto di cui agli artt. 29, 38 e 43.

### Capitolo III: CONCESSIONE EDILIZIA

#### Art. 28: Oggetto

1. La concessione edilizia va richiesta al responsabile del servizio, con le modalità di cui al successivo art. 29, per i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al 1° comma lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come definiti dal precedente art. 9;
- c) le opere di urbanizzazione secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- d) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia già rilasciata;
- e) i parcheggi non pertinenziali, di cui al 1° comma dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122;
- f) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- g) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. La concessione edilizia può essere:

- a) onerosa ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) parzialmente onerosa nei casi previsti dal successivo art. 32 comma 2 lettera a) e b);
- c) gratuita, ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi previsti dal successivo art. 32 comma 2 lettera c);
- d) convenzionata, nei casi previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dal 4° comma dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nonché per gli interventi previsti dall'art. 11 della legge 4 dicembre 1993 n. 493 e dagli art. 2 e 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179.

3. Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142 con le procedure di cui ai commi 4 e 5 e per le opere ed i programmi di cui al comma 1 del medesimo art. 27;
- b) la deliberazione consiliare di approvazione del progetto o di autorizzazione delle opere pubbliche del Comune, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e s.m.i.

- c) l'approvazione delle opere pubbliche delle Amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui agli artt. 29 e 31 secondo comma della legge 17.08.1942, n. 1150 o, se in variante alle stesse, con le procedure di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e s.m.a.;

#### **Art. 29: Richiesta e documentazione delle concessioni**

1. La richiesta di concessione edilizia, redatta in duplice copia di cui una in bollo, va presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24 al responsabile del servizio.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena la inammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione di cui al precedente art. 25;
- b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;
  - relazione ed elaborati grafici di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché di rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23.
- c) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali;
- d) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- e) atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di concessioni convenzionate.

3. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti e aggiornati i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma 2, ed in particolare:

- a) contenuti e dichiarazioni della domanda di concessione;
- b) il contenuto, numero e formato della relazione e degli elaborati di rilievo che dovranno essere asseverati da un tecnico rilevatore o dal progettista ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice di Procedura Penale;
- c) il contenuto e lo schema della relazione di progetto dell'intervento proposto con particolare riferimento alle dichiarazioni di conformità alle norme urbanistiche comunali ed a leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché ai dati catastali, alla specificazione dei vincoli e delle eventuali servitù e prescrizioni, alla

- compatibilità con la struttura geologica ed idrogeologica del sottosuolo, alla connessione con le opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare;
- d) il contenuto, numero e formato degli elaborati di progetto;
- e) la scheda per il controllo di qualità relativo ai livelli di prestazione raggiunti in relazione ai requisiti di cui alla successiva Parte Quarta, riferiti alla fase della progettazione definitiva rese dal o dai progettisti, ciascuno per la propria competenza, da allegare alla relazione di progetto;
- f) modalità di presentazione o di surroga per i pareri e le autorizzazioni, laddove necessari, di Enti e Amministrazioni non comunali ed in particolare:
- parere della Soprintendenza ai BB.AA. di Salerno per gli immobili di valore architettonico o ambientale vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;
  - parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Salerno per gli immobili di valore archeologico vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;
  - parere dell'ASL 3 di Salerno, laddove necessaria;
  - parere del Comando Provinciale di Salerno dei V.V.F. per gli interventi relativi alle attività previste dal D.M. 16 febbraio 1982;
  - autorizzazione ex R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 per gli immobili soggetti al vincolo idrogeologico;
- g) ulteriori pareri se interessanti altre Amministrazioni dello Stato o Aziende di servizi in concessione dallo Stato (ANAS, Società Autostrade, Ferrovie in Concessione, ...)
- h) modalità di richiesta e di presentazione o di surroga per i pareri e le autorizzazioni, laddove necessari, delle documentazioni e/o autorizzazioni di compatibilità ambientale degli interventi, ed in particolare:
- documentazione per l'autorizzazione ex art. 7 per gli interventi in aree soggette al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497;
  - domanda di autorizzazione dello scarico delle acque reflue ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successivi decreti attuativi;
  - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 10 agosto 1988, n. 377;
  - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991.
- i) entità, modalità di pagamento e finalità delle spese istruttorie, previa delibera della Giunta Municipale.

**Art. 30: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle concessioni.**

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed alla emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di concessione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia ed in particolare dall'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal responsabile del servizio, previa istruttoria d'ufficio e parere della Commissione Edilizia.

3. Con decreto del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite ed aggiornate le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al 1° comma, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alle possibilità di surroga degli organi comunali o di consulenza del Comune eventualmente inadempienti;
- c) alla trasparenza, celerità e certezza di diritto degli atti e delle procedure;
- d) all'individuazione delle forme di silenzio-assenso nel caso di mancato rispetto dei termini del procedimento;
- e) alla informatizzazione delle procedure.

**Art. 31: Atto di concessione.**

1. L'atto di concessione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie: la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) gli estremi dei pareri, laddove richiesti, delle Commissioni Consultive di cui agli artt. 17 e 20;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, di cui al successivo art. 32;

2. La concessione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:
- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;
  - c) di comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori;
  - d) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, relativa al contenimento dei consumi energetici;
  - e) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/LL;
  - f) di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - g) di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
  - h) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnico-prestazionali essenziali di cui alla Parte Quarta del R.E.;
  - i) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - j) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

3. Nei casi previsti, alla concessione edilizia è allegata, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.

4. La concessione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art. 34.

#### **Art. 32: Oneri di concessione.**

1. Il rilascio della concessione, ai sensi dell'art. 3 della legge del 28 gennaio 1977, n. 10, è subordinato al pagamento di un contributo:

- 1) commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt. 5, così come integrato dal comma 1 dell'art. 7 della legge 21 dicembre 1993, n. 537, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- b) commisurato al costo di costruzione nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt. 6, così come modificato dal comma 2 dell'art. 7 della legge 21 dicembre 1993, n. 557, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
2. Il contributo di concessione:
- a) è parzialmente dovuto per i soli oneri di urbanizzazione di cui al punto a) del precedente comma 1:
- nel caso di concessione per immobili di proprietà dello Stato, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
  - nel caso di interventi di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 7 della legge del 28 gennaio 1977 n. 10;
- b) è parzialmente dovuto per il solo costo di costruzione di cui al punto b) del precedente comma 1, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali di cui al comma 1, per i soli interventi in contrasto con le norme dello strumento urbanistico, dell'art. 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122.
- c) non è dovuto, ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10:
- per le opere 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'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 o ad essi assimilati;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente e laddove consentiti, di edifici unifamiliari;
  - 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 dello strumento urbanistico;
  - per le opere da realizzarsi in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

3. Ai fini del calcolo del contributo di concessione il Comune rende pubbliche le tabelle ed i metodi di calcolo relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, provvedendo al tempestivo aggiornamento, ogni volta che ne ricorrano le variazioni.

4. Le modalità del versamento del contributo di concessione sono stabilite con deliberazione di Giunta Municipale, in conformità all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

5. Il ritardo o omesso versamento del contributo di concessione, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni.

#### *Art. 33: Decadenza e proroga della concessione.*

1. La concessione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro della concessione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 12 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la concessione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio e notificata al concessionario.

3. La concessione edilizia può essere prorogata, con fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del concessionario, nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

4. Nel caso in cui siano inutilmente decorsi i termini di cui al comma 1, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Per i lavori non ultimati, la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

#### *Art. 34: Trasferibilità della concessione.*

1. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto della concessione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione medesima. Il responsabile del servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per la concessione originaria.

**Art. 35: Annullamento della concessione.**

1. La concessione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della concessione medesima;
- c) quando risulti che la concessione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art. 30 ed operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

**Art. 36: Concessione in deroga.**

1. La concessione in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente R.E. può essere rilasciata, ai sensi e con le modalità dell'art. 41-quarter della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente ad edifici ed impianti pubblici, nonché per gli edifici ed impianti privati da convertire alle seguenti destinazioni di interesse pubblico:

- a) edifici che svolgono funzioni analoghe a quelle contemplate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847;
- b) edifici destinati in locazione ad attività e funzioni pubbliche dello Stato e degli altri Enti territoriali;
- c) edifici destinati a funzioni culturali, teatrali e museali e per il tempo libero;
- d) edifici destinati a residenze collettive di carattere socio-assistenziale (case per anziani o studenti, centri di accoglienza per soggetti emarginati, ...) o religioso (conventi);
- e) edifici e gli impianti destinati ad attività turistica-ricettiva;
- f) edifici e gli impianti destinati ad attività produttive secondarie.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza di cui alla Parte Quarta del presente R.E., può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, volumetria, rapporto di copertura, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

3. La concessione in deroga è rilasciata con le medesime procedure di cui al precedente art. 30, previa approvazione del Consiglio Comunale e nulla-osta della Provincia di Salerno.

4. Nell'atto di concessione in deroga vanno richiamati:

- a) gli eventuali nulla osta, autorizzazioni e pareri necessari (V.V.E., Soprintendenze, ASL...);
- b) le valutazioni specifiche del prevalente interesse pubblico, da motivarsi caso per caso, espresse nella delibera consiliare;
- c) i pareri acquisiti;
- d) eventuali obblighi contrattuali garantiti da atti d'obbligo unilaterali o convenzioni;
- e) il mantenimento delle destinazioni d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni, tranne che nei casi di cui alla lettera b) del comma 1 per i quali il periodo non potrà essere inferiore a 20 anni.

**Capitolo IV: DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ****Art. 37: Oggetto**

1. La denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i., va presentata al Sindaco con le modalità di cui al successivo art. 39 per tutti gli interventi di cui al comma 7 dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e s.m.i., ed in particolare per:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, così come definite nei precedenti artt. 6, 7 e 8, compreso le opere di sicurezza di cui al successivo art. 49;
- b) le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti a ciò preordinati anche con alterazione della sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellare;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e, limitatamente agli immobili compresi nei perimetri dei centri storici dallo strumento urbanistico, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La denuncia di inizio attività è applicabile esclusivamente ove sussistano tutte le condizioni di cui al comma 8 e 8-bis dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i., nonché per la realizzazione di opere interne ad edifici ancorché insistenti su aree soggette a vincolo paesistico-ambientale.

3. La denuncia di inizio attività ha la medesima efficacia della autorizzazione edilizia ed ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune, salvo le procedure di sospensione, decadenza o annullamento di cui ai successivi art. 40 e 41.

**Art. 38: Denuncia e documentazione allegata.**

1. La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, deve essere presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24 al responsabile del servizio.

2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione di cui al precedente art. 25;
- b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo e di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23.
- d) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme.

3. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti ed aggiornati i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma 2, in conformità con le analoghe procedure stabilite per le autorizzazioni edilizie, di cui al successivo art. 42, in relazione alla necessità di semplificazione e riduzione degli atti da produrre ed alla articolazione delle tipologie delle opere di cui al comma 1 del precedente art. 37.

4. Decorsi venti giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all'eventuale deposito ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia di inizio dell'attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL.
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione ed accettazione.

**Art. 39: Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce**

1. Le procedure relative all'accettazione ed alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia ed in particolare dall'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 495 e s.m.i. e dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

2. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite e aggiornate le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al 1° comma, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alla correlazione con le procedure di controllo del territorio;
- c) alla informatizzazione delle procedure.

**Art. 40: Decadenza della denuncia**

1. La denuncia di inizio dell'attività decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- b) mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste dal Comune nei termini assegnati;
- c) ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
- d) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulta in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati, e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio e notificata al denunciante.

3. La denuncia non può essere prorogata. Nei casi di decadenza di cui al 1° comma il denunciante deve presentare una nuova denuncia di inizio dell'attività. Per i lavori non ultimati, la nuova denuncia concerne la parte non ultimata.

**Art. 41: Sospensione e annullamento della denuncia.**

1. La denuncia è sospesa, con provvedimento motivato del responsabile del servizio, nei seguenti casi:

- a) quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni;

b) quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia;

2. Nei casi precedenti il responsabile del servizio dispone al denunciante il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, applicando le procedure di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e s.m.i.

**Capitolo V: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA****Art. 42: Oggetto**

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di infrastrutture di rete, quali condutture elettriche, telefoniche, di gas, idriche, sia da parte di privati che di società concessionarie, quando non siano di pertinenza di singole costruzioni;
- b) mostre, tende e vetrine;
- c) occupazione permanente di suolo pubblico o privato per:
  - chioschi ed edicole di giornali, con allacciamento alle reti dei sottoservizi;
  - macchine distributrici compreso i distributori di carburante e loro annessi strettamente necessari alla funzione;
- d) le opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, compreso la sistemazione degli spazi esterni non di pertinenza delle singole costruzioni che non comportino la realizzazione di superfici coperte o volumetriche;
- e) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero;
- f) installazione di campeggi liberi o occasionali e sosta continuata di roulotte e veicoli attrezzati per il pernottamento;
- g) realizzazione di passi carrabili su spazi soggetti a transito pubblico;
- h) allacciamento alla fognatura comunale;
- i) collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti di utilità generale e loro volumi tecnici, non al servizio delle singole costruzioni;
- j) costruzione, modificazione e rinnovo di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- k) abbattimento di alberi vegeti di pregio in giardini ed aree alberate privati o pubblici;
- l) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- m) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli, ai sensi della legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

2. Sono altresì soggetti ad autorizzazione edilizia tutti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 37, nelle ipotesi in cui non si applica la denuncia di inizio dell'attività per le esclusioni previste dal comma 8 dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993 e s. m. i.

**Art. 43: Richiesta e documentazione delle autorizzazioni.**

1. La richiesta di autorizzazione, redatta in duplice copia di cui una in bollo, deve essere presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24 al responsabile del servizio.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena la inammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione di cui al precedente art. 25;
- b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo e di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23.
- c) pareri e/o autorizzazioni di Amministrazioni ed Enti non comunali laddove richiesti dalle relative norme;

3. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti ed aggiornati i contenuti e modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma 2, in conformità con le analoghe procedure stabilite per le concessioni edilizie, di cui al precedente art. 29, in relazione alla necessità di semplificazione e riduzione degli atti da produrre ed alla articolazione delle tipologie delle opere di cui al comma 1 e 2 del precedente art. 42.

**Art. 44: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle autorizzazioni**

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed alla emissione del provvedimento amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di autorizzazione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal responsabile del servizio, previa istruttoria d'ufficio.

3. Con decreto del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite, entro sessanta giorni dall'approvazione del R.F., le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al 1° comma, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alle possibilità di surroga degli organi comunali o di consulenza del Comune eventualmente inadempienti;
- c) alla trasparenza, celerità e certezza di diritto degli atti e delle procedure;
- d) all'individuazione delle forme di silenzio-assenso nel caso di mancato rispetto dei termini del procedimento;
- e) alla informatizzazione delle procedure.

#### *Art. 45: Atto di autorizzazione*

1. L'atto di autorizzazione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della autorizzazione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della autorizzazione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della autorizzazione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la autorizzazione;
- f) gli estremi delle autorizzazioni e dei pareri di competenza di organi esterni al Comune necessarie: la autorizzazione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

2. La autorizzazione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori;
- c) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della autorizzazione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL;
- d) di conservare presso il cantiere copia della autorizzazione e degli elaborati allegati;
- e) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

3. L'autorizzazione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art. 47..

**Art. 46: Decadenza e proroga della autorizzazione.**

1. La autorizzazione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro della autorizzazione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 6 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di un anno dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile del servizio e notificata al titolare.

3. La autorizzazione edilizia può essere prorogata, con la fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del titolare, nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

4. Nel caso in cui siano inutilmente decorsi i termini di cui al comma 1, il titolare può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova autorizzazione. Per i lavori non ultimati, la nuova autorizzazione concerne la parte non ultimata.

**Art. 47: Trasferibilità dell'autorizzazione.**

1. L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto dell'autorizzazione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'autorizzazione medesima. Il responsabile del servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'autorizzazione originaria.

**Art. 48: Annullamento della autorizzazione.**

1. La autorizzazione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della autorizzazione medesima;
- c) quando risulti che la autorizzazione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art. 44 ed operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

## Capitolo VI: LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO

### Art. 49: Lavori di sicurezza

1. I lavori strettamente necessari ad evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo, di cui al precedente art. 23, non prima di 48 ore dalla comunicazione di cui al successivo comma 2.

2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione, attraverso telegramma, telecopia o servizio di posta celere, al responsabile del servizio, all'UTC nonché al Comando dei VV.UU. ed al Comando Provinciale dei VV.F., denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

3. Per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, nonché per gli interventi sulle aree vincolate ai sensi delle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431, la comunicazione di cui al comma 1 va inviata contestualmente alla Soprintendenza competente.

4. La comunicazione può essere inviata:

- dai soggetti di cui al precedente art. 24;
- da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

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

- a) opere di puntellamento provvisorio;
- b) spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e rubazioni in genere, rimozione di ornati e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- c) demolizione di murature, di solai interni o di copertura, o di parti limitate di fabbricati.

6. Entro trenta giorni successivi all'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente, le opere vanno denunciate ai sensi e con le procedure di cui al capitolo IV. Alla denuncia vanno allegati anche gli eventuali verbali di sopralluogo del servizio, del Comando dei VV.UU. e del Comando Provinciale dei VV.F., nonché delle Soprintendenze nei casi di cui al comma 3. Decorso il termine suddetto, le opere eseguite, seppur dipendenti da pericolo imminente, sono illegittime. Entro lo stesso termine vanno richieste in sanatoria le eventuali occupazioni di suolo pubblico.

7. Nei casi di cui al comma 5, lettere a) e b), nella denuncia di inizio dell'attività può anche essere presentato il progetto rispettivamente per le opere di consolidamento delle parti pericolanti o per il ripristino delle parti rimosse, se conformi allo strumento urbanistico.

8. Nei casi di cui al comma 5, lettera c), nella denuncia di inizio dell'attività può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni, delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, prima delle demolizioni, redatto in contraddittorio tra il tecnico progettista di parte ed un tecnico del servizio. Nel caso in cui il tecnico del servizio non sia intervenuto entro 24 ore dalla comunicazione di cui al comma 2, il verbale di consistenza può essere redatto anche solo dal tecnico di parte ed asseverato ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale.

9. Nei casi di cui al comma 3, il progetto di cui ai commi 7 e 8 precedenti, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

#### *Art. 50: Lavori di interesse pubblico*

1. Con ordinanza del responsabile del servizio possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo di cui al precedente art. 23:

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

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

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

**Capitolo VII: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI****Art. 51: Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.**

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione o della autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

2. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

**Art. 52: Accesso agli atti amministrativi.**

1. Chiunque, può prendere visione presso il servizio delle concessioni o delle autorizzazioni rilasciate o delle denunce di inizio dell'attività presentate e dei relativi atti di progetto.

2. Copia dei provvedimenti amministrativi assunti potrà essere richiesta con le modalità e procedure di cui allo Statuto Comunale, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha il diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

4. L'esibizione e il rilascio di copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

## PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capitolo I: ESECUZIONE DEI LAVORI

#### *Art. 53: Comunicazione di inizio dei lavori*

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al servizio la data di inizio dei lavori, sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, di cui al successivo art. 59. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazioni, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e della Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9 e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;
- c) comunicazione delle nomine del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori per la sicurezza, ai sensi del D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 o del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della legge 14 marzo 1990, n. 55;
- d) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 1 gennaio 1991, n. 10;
- e) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- f) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;
- g) dichiarazioni degli operatori tecnici di cui al comma 2 e 4 del successivo art. 61;
- h) deposito cauzionale provvisorio (con fidejussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardano strade, spazi e edifici pubblici, anche non comunali.

#### *Art. 54: Punti fissi di linea e di livello*

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il

titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione di cui al precedente art. 53, la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.

2. Il Comune può, entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletate da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

4. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.

5. Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

#### *Art. 55: Vigilanza durante l'esecuzione delle opere*

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. La concessione o l'autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività e la copia degli elaborati relativi, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere per ogni verifica da parte degli Uffici Comunali.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 1 giugno 1990 n. 1729/UL. La tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se, in caso di visite di controllo, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si applicano le disposizioni di cui al capo I della medesima legge.

#### *Art. 56: Conduzione del cantiere*

1. Il titolare di provvedimento amministrativo, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere al provvedimento amministrativo rilasciato ed alle modalità esecutive ivi stabilite, nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare del D. Lgs 19 settembre 1994, n. 626 e s.m.i. ed in attuazione del D. Lgs 14 agosto 1996 n. 494 o della legge 19 marzo 1990, n. 55.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di 2,00 m.
4. Nel caso di interventi su immobili vincolati o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno essere definite in sede di concessione o autorizzazione, presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori ed alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità.
5. Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.
6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I lavori esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte

il pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

7. In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione. In caso di inadempienza, il responsabile del servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, ai sensi del precedente art. 50.

#### *Art. 57: Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici*

1. Il titolare di provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informarne ad horas il Sindaco e le competenti Soprintendenze.

2. Contestualmente devono essere sospesi i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, e lasciare inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089.

#### *Art. 58: Varianti al progetti*

1. Costituiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato, ai sensi dell'art. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e fino all'emanazione della Legge Regionale in materia:

- a) il mutamento della destinazione d'uso come definito dal precedente art. 14;
- b) gli aumenti della cubatura, superiori del 5%, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti da R.E.;
- c) gli aumenti della superficie utile superiori del 5%;
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, il rapporto di copertura, all'altezza dei fabbricati, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, di cui ai precedenti articoli da 6 a 10;
- f) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica, quando non attengano a fatti procedurali.

2. Costituisce altresì variante essenziale, rispetto al progetto approvato, ogni intervento, non ricadente nei casi di cui al comma 1, ove effettuato su immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, ovvero ricadenti in aree sottoposte ai piani paesistici di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 431.

3. Le suddette varianti debbono essere richieste e autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e necessitano di un nuovo titolo all'esecuzione degli interventi, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

4. Costituiscono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

- a) quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste o denunciate prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei relativi lavori, con esplicito riferimento alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 28 febbraio 1985, n. 47;
- b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 1 e non ricomprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Tali varianti necessitano di preventivo titolo all'esecuzione degli interventi prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

5. Le varianti non essenziali necessitano di un nuovo titolo all'esecuzione degli interventi che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

#### *Art. 59: Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori*

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 23 i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. La compatibilità all'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal professionista nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente art. 53.

3. L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente ad impresa idonea, regolarmente iscritta ad una Camera di Commercio, che abbia i titoli professionali, le esperienze e le capacità tecniche ed economiche a svolgere i lavori affidati.

4. Il Comune, oltre agli organi ed agli ispettorati di vigilanza, può esercitare, durante tutta la fase dei lavori, il controllo sulle dichiarazioni rese e sulla qualità delle imprese esecutrici, di cui ai commi 4 e 5 precedenti. In caso di violazione di norme di sicurezza, sindacali, o di irregolarità sulle capacità professionali delle imprese o sulle norme in materia di sub-appalti, il responsabile può ordinare la sospensione dei lavori ed informare gli organi di controllo per le sanzioni di legge.

**Capitolo II: CONCLUSIONE DEI LAVORI****Art. 60: Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità**

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo all'esecuzione dei lavori e comunicato al servizio entro trenta giorni debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del titolo all'esecuzione degli interventi deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:
  - a) relazione tecnico-descrittiva di cui al successivo art. 61, delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori, anche ai fini dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425;
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086;
  - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai V.V.F.) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46;
  - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203;
  - g) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76;
  - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
  - i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

3. Con disposizione del responsabile del servizio sono stabiliti e aggiornati i documenti da allegare all'istanza di certificato di abitabilità o di agibilità per le costruzioni esistenti ed in assenza di opere. In sede di istanza il titolare può sanare eventuali difformità tra i lavori eseguiti e quelli precedentemente autorizzati, purché rientranti nei casi di varianti non essenziali di cui al precedente art. 58 comma 4.

**Art. 61: Relazione tecnico-descrittiva**

1. Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico-descrittiva, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze.

2. Con disposizione del responsabile del servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabiliti ed aggiornati i contenuti e gli eventuali modelli esemplificativi della relazione di cui al precedente comma 1. in relazione:

- a) alla descrizione dei lavori eseguiti, delle eventuali varianti, sospensioni e riprese dei lavori;
- b) agli estremi del titolo all'esecuzione degli interventi e delle eventuali integrazioni;
- c) il confronto tra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati.

3. La relazione dovrà altresì contenere la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, sulla regolare esecuzione di tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal R. E., sulla conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché sulla verificata avvenuta prosciugatura dei muri e sulla salubrità degli ambienti.

4. Alla relazione sono allegate le schede per il controllo di qualità relativo ai livelli di prestazione, in riferimento ai requisiti di cui alla successiva Parte Quarta raggiunte nella fase della direzione dei lavori e del collaudo, dove richiesto, redatte e sottoscritte rispettivamente dal direttore dei lavori e dal collaudatore.

5. La disposizione di cui al comma 2 distinguerà i contenuti della relazione e delle schede di cui al comma 4 in relazione alle tipologie di intervento, di cui al cap. III della Parte Prima ed ai titoli all'esecuzione degli interventi.

**Art. 62: Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità**

1. Il responsabile del servizio, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma 2 dell'art. 60 precedente, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità eventualmente disponendo un'ispezione da parte degli uffici comunali e/o sanitari per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

2. Per le procedure ed i termini di rilascio si applicano le norme di cui al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e s.m.i.

3. Qualora in sede di controllo, anche disposto a campione, delle opere eseguite vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella relazione tecnico-descrittiva di cui al precedente art. 61, il responsabile del servizio comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

4. Trascorso senza riscontro il termine assegnato, ovvero riscontrando la permanenza di risultanze negative, il responsabile del servizio dispone la rimozione delle cause e l'esecuzione di opere indispensabili ai fini della rispondenza ai requisiti essenziali, assegnando un tempo congruo ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del Direttore dei lavori e del collaudatore.

5. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite con delibera della Giunta Municipale.

#### *Art. 63: Dichiarazione di inabitabilità*

1. Il responsabile del servizio, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. L'ordinanza si applica anche nel caso di risultato negativo conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella relativa tecnico-descrittiva, di cui al precedente art. 61.

3. Per le abitazioni esistenti, il responsabile può dichiarare inabitabile una costruzione o parte di essa, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio a grezzo);
- c) insufficienti requisiti di abitabilità di cui all'art. 27 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione e umidità relative) ed illuminazione di cui agli artt. 17, 21 e 22 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";
- e) mancata disponibilità di acqua potabile di cui all'art. 13 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica";

- f) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue di cui all'art. 14 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

**Capitolo III: VIGILANZA SUI LAVORI***Art. 64: Vigilanza sui lavori*

1. Il controllo sul territorio dell'esecuzione dei lavori è demandata al servizio competente che si avvale degli organi di vigilanza municipale.

2. In caso di verifica dell'esecuzione dei lavori in assenza dei provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 23 o in difformità degli stessi, gli organi di vigilanza comunicano al servizio con relazione scritta le violazioni accertate.

3. Il responsabile del servizio dispone i controlli tecnici necessari ed in caso di verifica positiva sospende i lavori ed assegna al titolare del provvedimento o al titolare di diritto sul bene un congruo termine necessario per domes di titolo all'esecuzione degli interventi, se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici ed a leggi e regolamenti vigenti, o per rimuovere o adeguare le opere illegittimamente realizzate.

4. Trascorso senza riscontro positivo il termine assegnato il responsabile del servizio applica le procedure e le sanzioni di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

## PARTE QUARTA: REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA

### Capitolo I: OBIETTIVI E CONTENUTI

#### *Art. 65: Obiettivi*

1. Tutti gli interventi, in quanto opere di trasformazione del territorio, devono assumere, secondo requisiti prestazionali oggettivi e confrontabili, metodologie di controllo di qualità per la promozione e la valorizzazione dell'ambiente urbano o naturale, in cui si collocano, nonché per il controllo di qualità in termini di sicurezza, igiene, salubrità, fruibilità e risparmio energetico.

2. Il controllo di qualità è demandato agli operatori degli interventi (dal progettista al collaudatore) sotto le proprie competenze e responsabilità, nelle diverse fasi del processo edilizio ed è commisurato e differenziato in relazione all'entità e alle tipologie di intervento.

3. E' fatta salva la possibilità di autonoma verifica da parte del Comune o degli altri Enti pubblici interessati durante l'esecuzione dei lavori e comunque fino alla verifica di conformità edilizia di cui al precedente art. 62. In caso di inosservanza delle norme previste dai requisiti del presente R.E. o dalle norme nazionali o regionali in materia, si applicano le sanzioni ivi prescritte.

#### *Art. 66: Requisiti*

1. I requisiti di cui al comma 1 dell'art. 65 sono essenziali e inderogabili e la loro previsione e verifica è obbligatoria, al fine di garantire la qualità architettonica ed ambientale degli interventi.

2. I livelli di prestazione di ognuno di essi sono definiti, in riferimento alle caratteristiche delle aree territoriali, alle destinazioni d'uso, alle tipologie di intervento nella normativa tecnico-prestazionale riportata nell'allegato "A - Requisiti di qualità ambientale" e nell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica", che costituiscono parte integrante del presente R.E., in relazione alle norme nazionali o regionali in materia.

3. La formulazione di ogni requisito comprende:

- a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
- b) il livello di prestazione.

*Art. 67: Modalità di applicazione dei requisiti*

1. Il progettista definisce nella relazione di progetto di cui ai precedenti artt. 29, 38 e 43, quali requisiti sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività, allegando la scheda di controllo di qualità, secondo il modello predisposto dal Comune.

2. Il direttore dei lavori verifica la puntuale esecuzione dei requisiti previsti, con le eventuali prescrizioni date in sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia e dichiara, nella relazione tecnico-descrittiva di cui al precedente art.61, i risultati raggiunti rispetto ai requisiti attesi e le eventuali varianti o modifiche che durante l'esecuzione dei lavori si sono, eventualmente, resi indispensabili.

3. Il collaudatore, laddove nominato in ottemperanza a leggi nazionali o regionali, controfirma la relazione di cui al comma precedente e dichiara nella scheda relativa alla fase di collaudo i risultati dei requisiti verificati.

*Art. 68: Adeguamento e aggiornamento della normativa tecnica.*

1. Il Comune potrà adeguare, integrare o aggiornare la normativa di cui agli allegati A e B con delibera di Consiglio Comunale sulla base della conferenza di servizio, di cui all'art. 14 della legge 7 agosto 1990 n. 241, tra tutti gli Enti e le Amministrazioni pubbliche interessate in materia, sentito il responsabile del servizio, la Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata.

## PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

### Capitolo I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### *Art. 69: Sanzioni*

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Il responsabile del servizio, secondo le fasi dell'iter procedimentale, diffida i titolari, di cui al precedente art. 24 e o gli operatori tecnici, di cui ai precedenti artt. 27 e 59, al rispetto degli obblighi di cui al comma 1 assegnando un congruo tempo. Scaduto infruttuosamente il termine assegnato il responsabile commina le eventuali sanzioni.

3. Con delibera di Giunta Municipale, su proposta del responsabile del servizio, sono approvate le misure di ogni sanzione, le modalità di pagamento, gli obblighi e le modalità relativi alla rimozione delle cause che hanno determinato l'irrazionevolezza delle sanzioni, i criteri di aggiornamento delle sanzioni.

#### *Art. 70: Modelli di riferimento e fac-simili*

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, il Comune è tenuto a predisporre, anche su supporto informatico, i modelli di riferimento.

2. Nelle more dell'entrata in vigore della modulistica di cui al comma 1 è consentito l'impiego di fac-simili.

#### *Art. 71: Norme transitorie*

1. Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

2. Nelle more delle disposizioni delegate si applicano le disposizioni ed i procedimenti generali previsti dal R.E. o, in mancanza, quelli vigenti o in uso.

**Art. 72: Prescrizione degli abusi edilizi minori**

1. L'esecuzione di lavori abusivi relativi ad interventi di:
  - manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, come definiti nei precedenti artt. 6, 7 e 8;
  - cambio di destinazione d'uso, se all'interno delle categorie omogenee di cui al precedente art. 14;
  - frazionamento, nei limiti e nelle modalità di cui al precedente art. 15;
  - realizzazione di soppalchi, nei limiti e nelle modalità di cui al precedente art. 16,che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume o alterazione della sagoma, è sanata a tutti gli effetti e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, se gli stessi sono stati completati almeno dieci anni prima dell'approvazione del presente R.E. ed è stata interamente versata l'oblazione di cui alla legge 47/85.
2. La data relativa al completamento dei lavori è autocertificata dal proprietario o dal titolare il godimento del bene o, in caso di nuovi lavori sulle opere così sanate, da uno dei soggetti di cui al precedente art. 24, allegando i documenti dimostrativi (verbali, certificazione dei lavori, fatture, ...).
3. Resta fermo l'obbligo relativo al rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità di cui all'art. 60 e delle opportune variazioni al Catasto.
4. Per i medesimi lavori di cui al comma 1, ad eccezione di quelli relativi al cambio di destinazione d'uso, completati entro i dieci anni dall'approvazione del presente R.E., resta ferma la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 73: Tolleranze**

1. Non costituiscono difformità dalle opere assentite le variazioni in sede di realizzazione eccedenti il 2° dei parametri prescritti nel titolo all'esecuzione degli interventi (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, ...) ad eccezione delle distanze tra le facciate.
2. Le tolleranze non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089.

**Art. 74: Entrata in vigore e varianti**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente R.E. sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente R.E. La Giunta Municipale approva con delibera il conseguente adeguamento del testo predisposto dal responsabile del servizio, su parere della Commissione Edilizia come previsto dall'art. 17 comma 2.

3. Le norme procedurali, l'applicazione di ordinamenti e regolamenti anche sovracomunali e le loro varianti o integrazioni sono determinate da atti comunali (disposizioni, ordinanze, delibere, circolari) secondo la loro natura e valenza e non comportano riazioni e approvazioni del R.E.

3. Le integrazioni e le varianti dei contenuti del R.E. non determinate dall'applicazione di leggi di livello sovracomunale sono approvate secondo la normativa vigente.

<b>PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	1-3
<b>CAPITOLO I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b> .....	1-3
Art. 1: <i> Oggetto e contenuto del regolamento</i> .....	1-3
<b>CAPITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI</b> .....	1-4
Art. 2: <i> Definizioni</i> .....	1-4
Art. 3: <i> Parametri edilizi</i> .....	1-5
Art. 4: <i> Parametri urbanistici</i> .....	1-8
<b>CAPITOLO III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO</b> .....	1-10
Art. 5: <i> Manutenzione ordinaria</i> .....	1-10
Art. 6: <i> Manutenzione straordinaria</i> .....	1-11
Art. 7: <i> Risanamento conservativo</i> .....	1-12
Art. 8: <i> Restauro</i> .....	1-15
Art. 9: <i> Ristrutturazione edilizia</i> .....	1-17
Art. 10: <i> Ristrutturazione urbanistica</i> .....	1-18
Art. 11: <i> Edificazioni</i> .....	1-18
Art. 12: <i> Demolizione</i> .....	1-19
Art. 13: <i> Sistemazione di aree inedificate</i> .....	1-19
Art. 14: <i> Destinazioni d'uso</i> .....	1-19
Art. 15: <i> Frazionamento</i> .....	1-19
Art. 16: <i> Soppalchi</i> .....	1-20
<b>CAPITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA</b> .....	1-22
Art. 17: <i> Definizione e compiti della Commissione Edilizia</i> .....	1-22
Art. 18: <i> Composizione della Commissione Edilizia</i> .....	1-22
Art. 19: <i> Funzionamento della Commissione Edilizia</i> .....	1-22
Art. 20: <i> Commissione edilizia integrata</i> .....	1-24
<b>PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI</b> .....	2-26
<b>CAPITOLO I: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA</b> .....	2-26
Art. 21: <i> Certificato di destinazione urbanistica</i> .....	2-26
Art. 22: <i> Certificato di compatibilita' geologica</i> .....	2-26
<b>CAPITOLO II: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	2-28
Art. 23: <i> Opere soggette a titolo all'esecuzione degli interventi</i> .....	2-28
Art. 24: <i> Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi</i> .....	2-29
Art. 25: <i> Documentazione attestante il titolo</i> .....	2-29
Art. 26: <i> Opere non soggette a comunicazione, autorizzazione o concessione</i> .....	2-29
Art. 27: <i> Progettisti</i> .....	2-30
<b>CAPITOLO III: CONCESSIONE EDILIZIA</b> .....	2-31
Art. 28: <i> Oggetto</i> .....	2-31
Art. 29: <i> Richiesta e documentazione delle concessioni</i> .....	2-32
Art. 30: <i> Procedure per l'accettazione ed il controllo delle concessioni</i> .....	2-33
Art. 31: <i> Atto di concessione</i> .....	2-34
Art. 32: <i> Oneri di concessione</i> .....	2-35
Art. 33: <i> Decadenza e proroga della concessione</i> .....	2-37
Art. 34: <i> Trasferibilita' della concessione</i> .....	2-37
Art. 35: <i> Annullamento della concessione</i> .....	2-38
Art. 36: <i> Concessione in deroga</i> .....	2-38
<b>CAPITOLO IV: DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'</b> .....	2-40
Art. 37: <i> Oggetto</i> .....	2-40
Art. 38: <i> Denuncia e documentazione allegata</i> .....	2-41
Art. 39: <i> Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce</i> .....	2-42

Art. 40: Decadenza della denuncia.....	2-42
Art. 41: Sospensione e annullamento della denuncia.....	2-42
CAPITOLO V: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	2-44
Art. 42: Oggetto.....	2-44
Art. 43: Richiesta e documentazione delle autorizzazioni.....	2-45
Art. 44: Procedure per l'accettazione ed il controllo delle autorizzazioni.....	2-45
Art. 45: Atto di autorizzazione.....	2-46
Art. 46: Esclusione e proroga della autorizzazione.....	2-47
Art. 47: Trasferibilità dell'autorizzazione.....	2-47
Art. 48: Annullamento della autorizzazione.....	2-47
CAPITOLO VI: LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO.....	2-49
Art. 49: Lavori di sicurezza.....	2-49
Art. 50: Lavori di interesse pubblico.....	2-50
CAPITOLO VII: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI.....	2-51
Art. 51: Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.....	2-51
Art. 52: Accesso agli atti amministrativi.....	2-51
PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	3-52
CAPITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI.....	3-52
Art. 53: Comunicazione di inizio dei lavori.....	3-52
Art. 54: Punti fissi di linea e di livello.....	3-52
Art. 55: Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	3-53
Art. 56: Condizione del cantiere.....	3-54
Art. 57: Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	3-55
Art. 58: Varianti ai progetti.....	3-55
Art. 59: Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori.....	3-56
CAPITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	3-57
Art. 60: Comunicazioni di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.....	3-57
Art. 61: Relazione tecnico-descrittiva.....	3-58
Art. 62: Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.....	3-58
Art. 63: Dichiarazione di inabitabilità.....	3-59
CAPITOLO III: VIGILANZA SUI LAVORI.....	3-61
Art. 64: Vigilanza sui lavori.....	3-61
PARTE QUARTA: REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA.....	4-62
CAPITOLO I: OBIETTIVI E CONTENUTI.....	4-62
Art. 65: Obiettivi.....	4-62
Art. 66: Requisiti.....	4-62
Art. 67: Modalità di applicazione dei requisiti.....	4-63
Art. 68: Adeguamento e aggiornamento della normativa tecnica.....	4-63
PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI.....	5-64
CAPITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	5-64
Art. 69: Sanzioni.....	5-64
Art. 70: Modelli di riferimento e fac-simili.....	5-64
Art. 71: Norme transitorie.....	5-64
Art. 72: Prescrizione degli abusi edilizi minori.....	5-65
Art. 73: Tolleranze.....	5-65
Art. 74: Entrata in vigore e varianti.....	5-65

COMUNE DI MONTESANO S.M.

PROVINCIA DI SALERNO

REGOLAMENTO EDILIZIO

(ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150)

ALLEGATO "A"  
REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE

*Celli*  
*Mari*

COMUNE DI MONTESANO S.M.  
PROVINCIA DI SALERNO

1998

Per copia conforme all'originale ~~che si ric~~  
~~scia ai sensi di legge.~~

Sono fogli N. 5g

Montesano S.M. add 13 NOV. 1998



Responsabile Area Tecnica  
Arch. *[Signature]*

**COMUNE DI MONTESANO S.M.**

PROVINCIA DI SALERNO

Prot. N. 7573  
Del 12 APR. 1999

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

(ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150)

**COMUNE DI MONTESANO S.M.**  
Provincia di Salerno

ALBO N. 678  
Dal 10 MAG. 1999 Al 25 MAG. 1999

COMUNITA' MONTANA
VALLO DI DIAZIO
CENSO 1994
Prot. N. <u>7573</u>
permetta il <u>18-11-98</u>
Cat. Classe Fasc.

**ALLEGATO "A"**  
**REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE**

*Celli*  
*Mari*



**COMUNE DI MONTESANO S.M.**  
PROVINCIA DI SALERNO

1998

Per copia conforme all'originale ~~del~~  
~~del~~ 193 NOV. 1998  
Sono fogli N. 58  
Montesano S.M. add

APPROVATO DALLA E.M. CON  
DELIBERA DI G.E. N. 42/98



Responsabile Arco Tomic  
Arch. Controllo M. M. M.



IL SINDACO  
Dr. Donato Pota Volentini

COMUNE DI MONTESANO S.M.  
REGOLAMENTO EDILIZIO  
ART. 1. SCOPO  
ART. 2. CAMPI DI APPLICAZIONE  
ART. 3. DEFINIZIONI  
ART. 4. REQUISITI DI QUALITÀ ARCHITETTICA  
ART. 5. REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE  
ART. 6. REQUISITI DI QUALITÀ ECONOMICA  
ART. 7. REQUISITI DI QUALITÀ SOCIALE  
ART. 8. REQUISITI DI QUALITÀ CULTURALE  
ART. 9. REQUISITI DI QUALITÀ PAISAGGISTICA  
ART. 10. REQUISITI DI QUALITÀ TECNICA  
ART. 11. REQUISITI DI QUALITÀ ENERGETICA  
ART. 12. REQUISITI DI QUALITÀ SISMICA  
ART. 13. REQUISITI DI QUALITÀ ACQUEDOTTICA  
ART. 14. REQUISITI DI QUALITÀ IGIENICA  
ART. 15. REQUISITI DI QUALITÀ SALUBRITÀ  
ART. 16. REQUISITI DI QUALITÀ ACUSTICA  
ART. 17. REQUISITI DI QUALITÀ VISIVA  
ART. 18. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 19. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 20. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 21. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 22. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 23. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 24. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 25. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 26. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 27. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 28. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 29. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 30. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 31. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 32. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 33. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 34. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 35. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 36. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 37. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 38. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 39. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 40. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 41. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 42. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 43. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 44. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 45. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 46. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 47. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 48. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 49. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 50. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 51. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 52. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 53. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 54. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 55. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 56. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 57. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 58. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 59. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 60. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 61. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 62. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 63. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 64. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 65. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 66. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 67. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 68. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 69. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 70. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 71. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 72. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 73. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 74. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 75. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 76. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 77. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 78. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 79. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 80. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 81. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 82. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 83. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 84. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 85. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 86. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 87. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 88. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 89. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 90. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 91. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 92. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 93. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 94. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 95. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 96. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 97. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE  
ART. 98. REQUISITI DI QUALITÀ AUDITIVA  
ART. 99. REQUISITI DI QUALITÀ OLFATTIVA  
ART. 100. REQUISITI DI QUALITÀ TATTILE

## Capitolo I: REQUISITI ESSENZIALI

### *Art. 1: Classificazione*

1. I requisiti essenziali di cui all'art. 66 del R.E. sono classificati nelle seguenti categorie:

- a) Caratteri dell'ambiente urbano (capitolo II)
- b) Promozione dell'ambiente naturale (capitolo III)
- c) Ordinamento degli spazi pubblici (capitolo IV)
- d) Compatibilità dei parcheggi (capitolo V).

## Capitolo II: CARATTERI DELL'AMBIENTE URBANO

### *Art. 2: Manutenzione urbana*

1. *Definizione:* Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle aree e delle opere in generale che costituiscono la città deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. La città, come complesso di opere naturali ed artefatte, richiede per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo la cura e la manutenzione di se stessa: il degrado per abbandono non è solamente un fattore di inquinamento e di pericolosità, ma rispecchia anche l'immagine di incuria di una società verso il suo habitat.

2. *Livello di prestazione:* Il requisito può intendersi soddisfatto se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza sia sotto il profilo estetico.

I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili della città, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione.

Il Comune agevola con procedure accelerate gli eventuali provvedimenti autorizzativi all'esecuzione dei lavori ed esercita, ai sensi dell'art. 50 del R.E., il necessario controllo e impulso alla loro realizzazione.

### *Art. 3: Relazione tra gli edifici*

1. *Definizione:* Ogni costruzione, da realizzare, modificare, ristrutturare o recuperare assume il suo intorno urbano come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni, al sistema di relazioni che si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto

come parte di un sistema urbano più ampio e non riferito solo all'interno del proprio lotto e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità urbana.

2. *Livello di prestazione:* Il requisito si intende soddisfatto se, nel suo insieme e non necessariamente per tutti i criteri, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- **organizzazione urbana:** nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario nonché la determinazione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia di percorsi, l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni o del trasporto pubblico, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili ed assunte a-priori le regole edificatorie ed i caratteri del paesaggio urbano. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinate), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di innovazione compatibili con i valori da conservare;
- **allineamento:** nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici, in modo da conseguire la continuità della cortina stradale, anche in deroga, per le sole zone soggette a prevalente conservazione del tessuto urbanistico, della distanza tra le facciate degli edifici. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dell'allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi (negozi-botteghe, porticati, ..);
- **distanza tra le facciate:** in tutti gli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia) nelle zone soggette a conservazione del tessuto urbanistico, la distanza tra le facciate degli edifici va, generalmente, conservata. Nelle zone caratterizzate da edilizia recente o di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione le distanze sono regolate dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi. Vanno comunque rispettate le distanze prescritte dalle norme antisismiche;
- **altezza delle facciate:** nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici

immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento. Il progetto può considerare la possibilità di altezze minori o maggiori, che vanno però motivate e documentate in relazione della morfologia urbana e dei caratteri edilizi assunti come sistema di riferimento:

- **interventi di relazione:** particolare cura sarà assunta nella definizione, laddove possibile, di interventi di relazione e connessione tra le parti, quali porticati, costruzioni ad un piano per attività artigianali e commerciali, gradonate, scale e rampe, muri o cancelli di recinzione, opere di arredo urbano.

#### **art. 4 - Facciate**

1. **Definizione:** Tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente urbano complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva della città e, quindi, come valori di interesse pubblico.

2. **Livello di prestazione:** Il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono più obiettivi tra i seguenti:

- **composizione:** tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione ed areazione interna degli ambienti, prediligano una logica compositiva unitaria, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, coronamento e copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti ed aggetti.

Particolare attenzione va rivolta al basamento, anche in relazione al piano del "visibile" dell'uomo che cammina, assumendo come criteri di progetto quelli relativi alla riconoscibilità del luogo, alla identità ed alla durabilità (anche ai fini della continua e necessaria manutenzione) dei materiali, alla fruizione, alla sicurezza.

Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rideterminarne la sua unità compositiva, attraverso l'eliminazione di superfetazioni esterne (corpi aggiunti, verande, aperture di vani non omogenei, collegamenti tra balconi, balconi troppo sporgenti), la ricomposizione del basamento (in pietra o stucco), l'apertura di eventuali nuovi vani, laddove compatibile con le normative, o il ripristino di quelli originari scompagnati, la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici ed altri elementi dell'architettura di dettaglio.

- **caratteri materici:** Negli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli interventi di consolidamento

dei paramenti esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostituzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato e non ad interventi di surroga dello stesso.

Analogamente il complesso equilibrio tra verticalità delle murature portanti e verticalità dei vani e le connessioni di scarico delle forze affidato alle piattabande va, laddove possibile, integrato e migliorato, conservando, in facciata, i relativi elementi dell'architettura di dettaglio (timpani, cornici, marcapiani).

I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva di Montesano, quali le murature a vista, le pietre, gli elementi metallici (ferro battuto o lavorato, ghisa, rame), andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi.

- **materiali di finitura esterna:** Per le finiture in tutti gli interventi, si farà ricorso, prevalentemente, a materiali ricorrenti nell'ambiente della città ed in particolare:
  - **intonaci:** saranno preferiti gli intonaci con malte di calce o comunque con percentuali di cemento non superiori al 15% che lascino traspirare la muratura, con esclusione di additivi industriali impermeabilizzanti;
  - **rivestimenti e cornici:** per le parti in pietra, marmi e materiali naturali affini, solo per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni edilizie è consentito il ricorso a materiali esterni alla tradizione locale, con esclusione di pannelli in materiali plastici, alluminio o ceramici; sono altresì vietate le ornate in marmo o travertino, mentre sono da preferire intorno a tutti gli infissi cornici in pietra o ad intonaco a stucco, con coloriture adeguate da approvare;
  - per gli elementi dell'architettura di dettaglio sono consentiti, oltre alle pietre naturali o agli intonaci a stucco, anche le ceramiche, i mattoni d'argilla, gli impasti artificiali di cementi e pietre naturali, gli elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).
- **infissi:** per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ad esclusione di quelli vincolati ex lege 1089/39, è consentito solo l'uso di infissi esterni in legno naturale o colorato, in acciaio o in alluminio se verniciati in bianco o verde scuro; per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni sono consentiti infissi anche in pvc bianco, in acciaio e alluminio in colori scuri (nero, grigio scuro, verde scuro, testa di moro).
- **ringhiere e cancelli:** per tutti gli interventi sono consentiti solo in ferro verniciato o, laddove necessario, in legno; sono da escludersi materiali plastici e alluminio.
- **pluviali e fecali:** in generale e per tutti gli interventi le tubazioni esterne di scarico delle acque piovane e delle acque nere, quando non sia possibile

inserirle nella muratura o nei rompagni, saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame; solo per le nuove costruzioni e in zone esterne ai centri storici è consentito anche l'uso di tubazioni in pvc.

- **canne fumarie:** negli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale è vietato installare canne fumarie sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici.

In generale, per tutti gli interventi, risulta più opportuno porle all'interno delle murature e dei rompagni esterni. Laddove questo non risulti possibile è possibile ubicarle sulle facciate dei cortili interni, nell'ambito di una soluzione organica con tali facciate. Vanno comunque rispettati i requisiti tecnici ed igienici di cui all'art. 11 dell'allegato "B - Requisiti di qualità tecnica".

- **impianti a rete:** per tutti gli interventi, le reti di telefonia e trasmissioni dati e quella di energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. Le tubazioni adduttrici della rete del gas e dell'acqua potabile, necessariamente esterne, devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate. Nel caso di interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli impianti a rete non devono alterare o tagliare gli elementi dell'architettura di dettaglio.

- **impianti tecnici:** per tutti gli interventi, ad esclusione di quelli riguardanti attività produttiva a carattere industriale o commerciale all'ingrosso, gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni.

Al di fuori del centro storico o, comunque, su edifici che non rivestano interesse storico o ambientale è consentita l'installazione di impianti sulle facciate interne, non prospicienti strade o spazi pubblici.

Per le attività commerciali, artigianali e terziarie a piano terra si applicano le norme di cui al successivo art. 8.

- **tinteggiature e verniciature:** la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine co-polimere o con resine acriliche in percentuali superiori al 5%.

Per le qualità cromatiche si farà riferimento prevalentemente ai colori ricorrenti nell'ambiente della città ed in particolare ai colori del bianco, del grigio nelle diverse intensità, del sabbia, del nocciola e del giallo paglierino, del rosa antico, del terra di Siena chiaro e del rosso mattone, con esclusione dei colori blu e verde.

Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri ed il marrone.

Il Comune, anche sulla base della predisposizione di piani unitari di abbellimento delle strade, delle piazze o di organiche aree urbane, può ordinare, ai sensi e con le modalità dell'art. 50 del R.E., la tinteggiatura delle facciate.

- **toponomastica**: sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui al successivo art. 8. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti...). Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

#### **art. 5: Coperture**

**1. Definizione.** Il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto, a volta, a cupola) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma, per una città montana, anche l'immagine del paesaggio urbano e gli usi delle superfici di copertura, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura. Pertanto anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale di interesse pubblico.

**2. Livello di prestazione.** Il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **coperture a tetto**: per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate le coperture a tetto con la relativa struttura in legno se a vista e le tegole in laterizio di copertura. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di tegole possono essere integrate solo con analoghi materiali.

Al di fuori del centro storico, per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni le coperture a tetto, laddove previste, possono essere realizzate anche con struttura metallica o in c.a. a soletta continua. Il manto di copertura oltre che con tegole in laterizio (del tipo alla romana con coppi ed embrici, o con soli coppi) potrà essere realizzato con pannelli in rame o in alluminio o in acciaio preverniciati.

- **copertura a volta**: in tutti gli interventi le coperture a volta esistenti vanno inderogabilmente conservate: sono consentiti i soli interventi di

Il Comune, anche sulla base della predisposizione di piani unitari di abbellimento delle strade, delle piazze o di organiche aree urbane, può ordinare, ai sensi e con le modalità dell'art. 50 del R.E., la tinteggiatura delle facciate.

- **toponomastica**: sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui al successivo art. 8. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti...). Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

#### **art. 5: Coperture**

*1. Definizione.* Il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto, a volta, a cupola) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma, per una città montana, anche l'immagine del paesaggio urbano e gli usi delle superfici di copertura, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura. Pertanto anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale di interesse pubblico.

*2. Livello di prestazione.* Il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **coperture a tetto**: per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate le coperture a tetto con la relativa struttura in legno se a vista e le tegole in laterizio di copertura. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di tegole possono essere integrate solo con analoghi materiali.

Al di fuori del centro storico, per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni le coperture a tetto, laddove previste, possono essere realizzate anche con struttura metallica o in c.a. a soletta continua. Il manto di copertura oltre che con tegole in laterizio (del tipo alla romana con coppi ed embrici, o con soli coppi) potrà essere realizzato con pannelli in rame o in alluminio o in acciaio preverniciati.

- **copertura a volta**: in tutti gli interventi le coperture a volta esistenti vanno inderogabilmente conservate: sono consentiti i soli interventi di

consolidamento statico che non ne alterino il comportamento ed il restauro del manto di copertura (in lastre metalliche, in maioliche o in malte pozzolaniche).

Per la realizzazione di nuove coperture a volta è consentita la realizzazione di strutture in c.a. Sono comunque vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi colorati o argentati.

- **coperture piane:** le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate.

È consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro verniciato o di sistemazione a giardino, previa idonea impermeabilizzazione, drenaggio di raccolta delle acque, nell'ambito delle tipologie d'intervento.

- **coperture leggere non portanti:** nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio preverniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

- **volumi ed impianti tecnici:** I volumi e gli impianti tecnici nelle coperture a tetto devono rientrare, per quanto possibile, all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione unitaria.

In particolare, per gli interventi nel centro storico, in aree di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, i volumi tecnici vanno previsti prevalentemente nei locali del piano terra o interrato. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto ai facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m.

Anche per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni al di fuori del centro storico, il progetto dovrà particolarmente curare l'organizzazione unitaria dei volumi e degli impianti tecnici, ubicandoli al centro delle coperture.

Per quanto attiene agli impianti di ricezione segnali audiovisivi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi è obbligatorio ricorrere ad impianti unitari e centralizzati.

Queste prescrizioni si applicano anche agli impianti di ricezione e trasmissione non di pertinenza delle costruzioni.

#### **Art. 6: Cortili ed aree scoperte di pertinenza**

1. **Definizione:** I cortili interni, le strade private ed in generale le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni costituiscono spazi ad uso limitato della città, la cui organizzazione formale e architettonica contribuisce però alla qualità generale dello spazio urbano.

2. *Livello di prestazione.* Il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- pavimentazioni: in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.

Per gli interventi nel centro storico, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva.

In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre calcaree, il cotto campano, le arenarie, nonché piastrelle di calcestruzzo precolorate. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, ...) entrati nell'uso più recente. Per le superfici non cortilive vanno escluse le impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato. Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti o in conglomerato cementizio.

Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale. Per le altre aree scoperte (viali, parcheggi ed aree di pertinenza) valgono le prescrizioni precedenti.

- impianti tecnici: gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori) nonché le cabine di energia elettrica dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi.

Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

- opere di arredo: costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.
- smaltimento delle acque piovane: per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale

deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.

- **manutenzione:** va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

#### **Art. 7: Recinzioni**

1. **Definizione:** Ogni recinzione costituisce non solo la separazione di aree anche di natura e uso diversi ma il limite tra spazi dell'architettura. In tal senso l'attenzione verso queste opere contribuisce al miglioramento della qualità urbana complessiva.

2. **Livello di prestazione:** Il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **caratteristiche:** cancellate o muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Per gli interventi nel centro storico, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia materica ed altezza sono determinate in funzione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato.

- **altezze:** le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m, di cui 1,20 m in muratura e per l'altezza maggiore in ferro.

Per gli interventi nel centro storico, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale.

- **materiali:** in linea generale le recinzioni possono essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in laterizi o in lastre di pietra o intonacate. Le siepi possono essere protette all'interno da reti e cancelli in ferro. Per i colori valgono le medesime prescrizioni di cui all'art. 4 relativo alle facciate.

**Art. 8: Vetrine, insegne, tende, pensiline.**

1. *Definizione.* Il basamento degli edifici e la continuità degli assi stradali rappresentano gli elementi di riconoscibilità urbana da parte dell'uomo che cammina: ad altezza dell'occhio umano e nella cadenza del tempo della successione dei passi si fruisce principalmente dell'architettura del piano basamentale. Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione, possono costituire un ulteriore e determinante parametro di qualità urbana.

2. *Livello di prestazione.* In linea generale l'intervento sul piano basamentale deve essere unitario ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere un intervento coordinato sui locali del piano basamentale e sui suoi elementi architettonici di dettaglio. Nel provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori saranno fissati i termini, non superiori a tre anni, di adeguamento dei relativi esercizi. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio ed all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi.

Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico. Il progetto sarà approvato sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative e dovrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati.

Con ordinanze sindacali, ai sensi dell'art. 50 del R.E., potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme.

Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi nel centro storico, in zone di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi.
- nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 10 cm dal paramento murario. Sono consentiti impianti a bandiera posti ad altezza, misurata dal bordo inferiore, maggiore di 4,50 m dal piano stradale, di sporgenza dal muro non superiore ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto e comunque entro il limite massimo di 1 m e di altezza non superiore a 60 cm. Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.

### Capitolo III: PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE

#### Art. 9: Aree naturali

1. *Definizione:* La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività della struttura geomorfologica e naturalistica dell'ambiente della città.

Gli strumenti urbanistici definiscono la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali.

2. *Livello di prestazione:* In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geopedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ...).

La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo.

Il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **consolidamento del sottosuolo:** le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni avvenute sulla stabilità.

Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo. Non sono comunque consentiti interventi di consolidamento con palificate, setti o muri di calcestruzzo.

- **consolidamento del suolo:** le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti

da scarica, costituisce un approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica.

Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fascinate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina.

- regimentazione delle acque: le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche.

Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.

- cave: le cave in disuso devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della zona sulla base di un progetto organico di impianto vegetale.

Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee.

- colture agricole: le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio urbano e di memoria della città storica. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente urbano. Vanno pertanto opportunamente realizzate o trasformate le opere connesse all'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai, conigliere, fienili,...), i letamai, le concimaie, i depositi all'aperto di materiale, le vasche di scolo delle acque. Il fondo agricolo, le strade di servizio, i piazzali devono essere mantenuti in efficienza. L'eventuale mungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, recinzioni e staccionate, pergolati possono essere realizzate in legno, in ferro

verniciato o in muratura, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica.

- piantumazioni pregiate: le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, soprattutto caratterizzanti il paesaggio, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico.

Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tale aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.

L'abbattimento o l'estirpazione abusiva di piantumazioni di pregio sono oggetto di sanzione ai sensi del successivo art. 69 del R.E. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata ai sensi dell'art. 42 del R.E.

- pavimentazioni: in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, ...) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, ..). Le pavimentazioni in blocchetti di cemento pre-colorato sono consentite purché intervallate da corsetti di drenaggio e permeabilità delle acque meteoriche. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.
- reti ed impianti: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.

#### **Art. 10: Parchi e giardini**

1. *Definizione.* I parchi ed i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che svolgono nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche come testimonianze della storia di culture nella trasformazione e nell'ordine della natura.

Il giardino, infatti, nella sua complessa connessione di essenze vegetali progettate e di opere d'architettura, rappresenta una sintesi del pensiero culturale di una società: come tale esso va tutelato ed incentivato.

2. *Livello di prestazione*: Il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **giardini e parchi esistenti**: la costruzione della città e del territorio si è intessuta con la storia dei suoi parchi e dei suoi giardini ed in generale delle sue aree arboree artefatte. La normativa di zona dello strumento urbanistico in cui ricadono disciplina gli interventi possibili.

Per gli impianti soggetti a restauro sono consentiti, sulla base di una analitica lettura storica, iconografica, documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione della connessione strettissima tra essenze vegetali ed architettura, come si sono configurate e stratificate nella storia, salvaguardando la particolare materia del giardino costituita da manufatti artificiali e da vegetazioni vive e quindi mutevoli con i giorni e durante il giorno e con i suoi cicli biologici, o di innovazione laddove necessario, secondo le prescrizioni della Carta italiana per il restauro dei giardini storici del 1981.

- **giardini e parchi di nuovo impianto**: i parchi ed i giardini di nuovo impianto dovranno, pur nell'autonomia progettuale, ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze montane ed a clima mediterraneo.

Anche in questi casi l'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in generale (insolazione, clima, piovosità, umidità, venti) costituisce il parametro determinante e documentato per le scelte progettuali.

In generale il progetto dovrà rispondere alle necessità di libero godimento, di riflessione, di passeggio, di gioco, di meraviglia consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili.

Per gli elementi di architettura si farà ricorso principalmente ai materiali della tradizione, con esclusione del cemento e della plastica.

- **parchi sportivi**: anche per i parchi dedicati alle attività sportive all'aperto valgono le indicazioni del punto precedente, con la particolare attenzione all'inserimento dei campi da gioco e delle relative strutture (spogliatoi, uffici, servizi di ristoro, tribune, illuminazione) in modo da creare un unicum organico e diminuire l'impatto delle ampie superfici sterrate dei campi.
- **pavimentazioni**: valgono i requisiti prestazionali di cui al precedente art.9.
- **reti ed impianti**: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. E' escluso l'installazione ed il passaggio delle reti e degli impianti aerei.
- **recinzioni**: valgono i requisiti prestazionali di cui all'art. 7.

## Capitolo IV: ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

### Art. 11: Strade e piazze

1. *Definizione.* La strada rappresenta l'elemento ordinatore della struttura urbana, di separazione degli edifici e dei lotti urbani, di determinazione delle direzioni di fruizione, di collegamento e comunicazione di poli e funzioni anche lontane: su di essa si affacciano le principali attività della residenza e del lavoro e del tempo libero.

Strade, vie, vicoli, gradonate, percorsi pedonali, piste ciclabili, costituiscono una fitta rete di mobilità di livelli e utenze differenziate cui corrispondono gerarchie e caratteri diversi.

La piazza rappresenta il luogo privilegiato di rappresentazione di una società: su di essa, nel corso della storia, si sono autocelebrati gli edifici del potere pubblico o religioso, i palazzi nobiliari, le nuove funzioni commerciali e terziarie. Luogo di incontro, di relazioni, di mercato, di celebrazioni o spettacolo, poi snodo di mobilità veicolare, la piazza ha assunto ruoli, forma ed immagini diverse nel tempo e per aree.

Piazze, piazzette, larghi, crocevie costituiscono i poli di aggregazione delle aree urbane secondo gerarchie e caratteri edificatori diversi.

La definizione di regole costruttive risponde non solo alla determinazione unitaria della strada come spazio pubblico di connessione e della piazza come spazio pubblico di relazione, ma anche a generare un ordinamento, nel senso illuminista di razionalità funzionale e di promozione estetica.

2. *Livello di prestazione.* Le strade, le piazze, i larghi, i sentieri, di valore storico, che rappresentano il sistema viario premoderno, e quelli di valore ambientale sono oggetto di tutela e riqualificazione. Il Comune definirà, sulla base di uno studio unitario sulla storia e le trasformazioni del sistema delle strade e delle piazze che stabilisca classificazioni tipologiche e gerarchie di valori, la normativa di salvaguardia, le eventuali prescrizioni particolari, le modalità e la gestione degli interventi, tenendo conto dei tracciati e delle forme, dei materiali di pavimentazione e di recinzione, delle alberature, della segnaletica e degli elementi architettonici di arredo. Gli interventi dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi, con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali originari. Eventuali elementi di innovazione non dovranno alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo.

In via generale il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- strade e piazze pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro

delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere: può essere consentito il solo utilizzo di biciclette. A tale scopo dovranno essere previsti delle nette separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette. Particolare attenzione sarà posta per la mobilità di portatori di handicap e per la sicurezza di bambini ed anziani. Potrà essere consentito il carico e lo scarico di merci per le attività ivi presenti.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali.

In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre, il cotto campano, le arenarie, nonché blocchetti di calcestruzzo precolorato. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, ...) entrati nell'uso più recente.

Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne ai centri storici.

- **piste ciclabili:** il Comune potrà definire un piano di ciclabilità del territorio per aree o percorsi. Il piano determinerà piste ciclabili dedicate, corsie protette o nuovi percorsi esclusivi, garantendo la mobilità nella piena sicurezza dal traffico veicolare. Le piste dovranno essere adeguatamente protette e facilmente individuabili con pavimentazioni e recinzioni idonee.
- **strade ad uso promiscuo:** Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza.

Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera, in quel punto, di almeno 1,00 m.

I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi.

Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada.

Le nuove strade dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,00 m.

- strade veicolari: per le strade destinate prevalentemente alla mobilità veicolare il P.R.G. normerà l'uso, la capacità di traffico, le tipologie di veicoli e gli spazi di parcheggio e manovra.

Per le pavimentazioni stradali andranno utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti. Per le strade interne al centro storico e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentarne i materiali originari, saranno realizzati con materiali consoni con l'ambiente.

Per le strade esterne alle aree urbane particolare cura sarà dedicata all'inserimento ambientale, con la piantumazione di essenze del clima mediterraneo, la realizzazione di muri di contenimento o di recinzione in muratura o rivestiti in muratura, siepi, viminate.

#### **Art. 12: Spazi e attrezzature collettivi**

1. *Definizione.* Gli spazi e le attrezzature pubbliche o ad uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di magnificenza di una città. Scuole, teatri, case comunali, stazioni, musei possono determinare, nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società. La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.

2. *Livello di prestazione.* Per i contenuti resi nella definizione, il requisito può intendersi soddisfatto se le opere pubbliche, in generale, raggiungono elevati livelli di qualità dell'architettura espressi in termini di articolazione degli spazi, di ricerca tipologica, di ricchezza dei materiali, di rappresentazione urbana. In tal senso il progetto dovrà rispondere non solo alle funzioni richieste dalla

destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano.

Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento.

Gli atti e gli spazi di servizio all'utenza dovranno essere adeguatamente progettati non solo nella capacità fisica di accoglienza e permanenza del pubblico ma anche nella dimensione rapportata all'importanza ed al ruolo.

L'edificio dovrà contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.

Le norme relative alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche saranno utilizzate come ulteriori parametri di soluzioni intelligenti e qualitativamente elevate.

I materiali concorreranno alla bellezza e ricchezza complessiva, pur all'interno di una attenta valutazione e contenimento dei costi.

Gli spazi esterni di pertinenza saranno curati con eguale attenzione: per essi valgono i requisiti di cui all'art. 11.

### **Art. 13: Sottoservizi**

1. *Definizione.* La rete dei sottoservizi pubblici costituisce non solo la trama impiantistica di fornitura di energia e di eliminazione delle scorie di una città, ma anche la condizione indispensabile alla sua urbanizzazione ed al miglioramento della qualità urbana. L'attenzione verso l'organizzazione e la diffusione delle reti costituisce pertanto un impegno determinante del governo della città.

2. *Livello di prestazione.* In generale la distribuzione, la diffusione, l'efficienza e la manutenzione delle reti rappresentano gli obiettivi principali che i requisiti prestazionali devono soddisfare.

In particolare vanno soddisfatti i seguenti requisiti:

- le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società pubbliche, miste o private concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze tra di esse e con la rete di fognatura pubblica;
- ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifazione di quelli esistenti, dovrà comunicare al responsabile del Servizio, almeno un mese prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di autorizzazione ai sensi dell'art. 42 del R.E., l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata

urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal responsabile del Servizio che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza;

- in caso di apertura di tratti e sezioni di strade, piazze o marciapiedi pubblici le aziende erogatrici di servizi seguiranno tutte le prescrizioni impartite in sede di autorizzazione e sono tenute al ripristino della sede pubblica con gli stessi materiali o con altri materiali concordati con il Comune ed a perfetta regola d'arte non solo per la sezione interessata dai lavori ma per l'intera larghezza stradale lungo il tratto interessato, evitando toppe o rappezzi, sotto la diretta direzione dei lavori di personale tecnico del Comune;
- durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio;
- la rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo;
- le reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride dovranno essere separate, ben impermeabilizzate per evitare infiltrazioni del sottosuolo e delle eventuali falde freatiche e dotate di sistemi di monitoraggio;
- la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

## Capitolo V: COMPATIBILITÀ DEI PARCHEGGI

### *Art. 14: Parcheggi in superficie e nel sottosuolo*

1. *Definizione.* La realizzazione di parcheggi pubblici o privati pertinenziali costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto.

Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia delle aree inedificate, dei valori ambientali e del sottosuolo della città.

Le norme dello strumento urbanistico definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.

2. *Campo di applicazione.* Parcheggi pubblici e privati in superficie e nel sottosuolo.

3. *Livello di prestazione*: Il requisito può intendersi soddisfatto se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- **parcheggi in superficie**: In generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo che tali aree, soprattutto se estese, comporta.

Le aree destinate alla sosta di veicoli, ad esclusione di quelle di pertinenza dei complessi industriali, commerciali e terziari, non potranno avere superficie superiore ai 2.000 mq. Nel caso di superfici maggiori esse dovranno essere frazionate in unità di 2.000 mq ognuna ed intervallate da fasce alberate di almeno 50 m.

Ogni area dedicata al parcheggio deve essere recintata, secondo le prescrizioni di cui all'art. 7, e delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a 3 metri, di essenze arboree a prevalente portamento fastigiato o piramidale.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area, oltre le fasce alberate perimetrali. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che:

- consentano un elevato ombreggiamento estivo,
- abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti,
- contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli,
- non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli,
- siano di facile o scarsa manutenzione,
- corrispondano alle specie climatiche del paesaggio della città.

Nel caso di aree non piane vanno previste sistemazioni a terrazzamento, per garantire la stabilità del suolo, con la creazione di scarpate naturali regimentate con tecniche arbustive.

Nelle aree sottoposte, per gli eventuali muri di contenimento valgono le medesime prescrizioni dei rivestimenti delle recinzioni.

Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposti su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 60%.

Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o

pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne al centro storico.

Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco in legno per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 3,00 mq.

- parcheggi nel sottosuolo: Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per i parcheggi privati pertinenziali alle residenze non è comunque possibile realizzare parcheggi con oltre due piani interrati (di altezza di interpiano netta di 2,40-2,50 m) e per un numero superiore a 30 posti auto (per una superficie utile complessiva di 900 mq).

Le opere interrate dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto. L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio.

Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate.

Le indagini ed il progetto terranno conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali) formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari credibili di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee.

Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana.

In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 50 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di

parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno.

Le opere interraste destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche.

In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, tornini, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, ...) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori, secondo le prescrizioni dell'art. 7.

*Note aggiuntive:*

*Devono comunque essere previsti parcheggi  
riservati per portatori di handicap e  
rampe di accesso ad aree aperte  
con pendenze non superiori all'8%.*



**SOMMARIO**

COMUNE DI MONTESANO S.M.

CAPITOLO I: REQUISITI ESSENZIALI.....	3
Art. 1: Classificazione.....	3
CAPITOLO II: CARATTERI DELL'AMBIENTE URBANO.....	3
Art. 2: Manutenzione urbana.....	3
Art. 3: Relazione tra gli edifici.....	3
Art. 6: Cortili ed aree scoperte di pertinenza.....	9
Art. 7: Recinzioni.....	11
Art. 8: Vetrine, insegne, tende, pensiline.....	12
CAPITOLO III: PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE.....	13
Art. 9: Aree naturali.....	13
Art. 10: Parchi e giardini.....	15
CAPITOLO IV: ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	17
Art. 11: Strade e piazze.....	17
Art. 12: Spazi e attrezzature collettive.....	19
Art. 13: Sottoservizi.....	20
CAPITOLO V: COMPATIBILITÀ DEI PARCHEGGI.....	21
Art. 14: Parcheggi in superficie e nel sottosuolo.....	21

ALLEGATO "B"  
REQUISITI DI QUALITÀ TECNICA



**COMUNE DI MONTESANO S.M.**

PROVINCIA DI SALERNO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

(ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150)

## ALLEGATO "B" REQUISITI DI QUALITA' TECNICA



1998

## Capitolo I: REQUISITI ESSENZIALI

### Art. 1: Classificazione

1. I requisiti essenziali di cui all'art. 66 del R.E. sono classificati nelle seguenti categorie:

- a) Resistenza meccanica e stabilità (capitolo II)
- b) Sicurezza da incendio (capitolo III)
- c) Sicurezza nell'esercizio (capitolo IV)
- d) Igiene e salute (capitolo V)
- e) Risparmio energetico (capitolo VI)
- f) Fruibilità degli spazi (capitolo VII)

## Capitolo II: REQUISITI DI RESISTENZA MECCANICA E DI STABILITÀ

### Art. 2: Resistenza meccanica e stabilità

1. *Definizione.* La costruzione deve essere progettata e realizzata in modo tale che le azioni, anche eccezionali, cui può essere sottoposta, garantiscano la stabilità e la sicurezza nel tempo e non provochino:

- a) il crollo dell'intero edificio o di una sua parte;
- b) deformazioni superiori ai limiti ammissibili;
- c) danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature principali o accessorie in seguito a deformazioni degli elementi portanti.

La sicurezza di una struttura (o di una parte di struttura), è data dalla capacità della stessa di resistere all'azione dei carichi e sovraccarichi statici e dinamici o di altro tipo, con il rispetto del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali, senza il manifestarsi di eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni elemento, che come comportamento di insieme.

2. *Livello di prestazione.* I requisiti si intendono soddisfatti se la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo della struttura rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore. In particolare si deve tenere conto delle ulteriori prescrizioni normative nei casi di interventi:

- in zone classificate a rischio sismico;
- in zone classificate a rischio idrogeologico;
- in presenza di sollecitazioni accidentali;
- in presenza di vibrazioni.

3. *Metodi di verifica:* Si applica la specifica normativa vigente, in materia di strutture in muratura, cemento armato e metalliche nonché di prescrizioni per le zone sismiche, verificando l'ammissibilità dei risultati secondo i parametri fissati dalla stessa.

Relativamente a chiusure e partizioni si fa riferimento alle prescrizioni definite dalla normativa UNI.

### Capitolo III: REQUISITI DI SICUREZZA DA INCENDIO

#### *Art. 3: Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza*

1. *Definizione:* La costruzione deve essere progettata e realizzata in modo che in caso di incendio:

- a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b) la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
- c) la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
- d) gli occupanti possano evacuare o essere soccorsi nel tempo determinato;
- e) siano predisposti i sistemi di sicurezza anche per le squadre di soccorso.

Dovranno quindi in particolare essere controllati: la infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione di impianti, delle attrezzature e degli arredi, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma ecc..

In particolare la resistenza al fuoco è data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi senza subire degni o deformazioni incompatibili con la propria funzione.

La reazione al fuoco è l'attitudine di materiali e componenti utilizzati negli interventi edilizi, nonché negli impianti, a non essere causa aggravante il rischio di sviluppo di incendio ed a non sviluppare in fase di combustione gas e fumi nocivi.

2. *Livello di prestazione:* Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettati gli ambiti di applicazione e le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia.

In relazione alla resistenza al fuoco la specifica è espressa dalla prestazione in un tempo determinato durante il quale un elemento costruttivo conserva:

- stabilità meccanica (R);
- tenuta alle fiamme, ai fumi e ai gas (E);
- isolamento termico (I).

Gli elementi della struttura portante ed i solai devono quindi garantire una resistenza al fuoco REI per la durata (espressa in minuti) prescritta dalle norme.

In relazione alla reazione al fuoco, tale prestazione è da ottenere mediante il controllo dei materiali costituenti l'elemento tecnico, il suo rivestimento superficiale e i relativi strati di posa, in relazione alla loro infiammabilità.

In relazione alla necessità di limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio, il requisito si riferisce al controllo dei seguenti parametri:

- infiammabilità dei materiali della costruzione;
- combustibilità del contenuto degli edifici;
- prossimità di punti di rischio;
- compartimentazione;
- tempi di propagazione tra locali (velocità di propagazione della fiamma);
- dotazione di impianto antincendio.

Pertanto il requisito si intende soddisfatto se nell'intervento edilizio sono previsti e realizzati impianti tipologici e tecnologici tali da conseguire, il rispetto dei parametri sopra riportati.

In relazione all'evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso l'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato, nonché realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

Il requisito si intende soddisfatto se il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza viene progettato in modo tale che siano rispettati;

- tempi di evacuazione ammissibili;
- le idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita;
- accessibilità e praticabilità ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

### *3. Metodi di verifica:*

- Per gli interventi edilizi destinati ad attività assoggettate al controllo del Comando Provinciale dei VV.F ( D.M. 16/2/82 e/o tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/59 n. 689), la verifica è demandata al controllo dell'oggettiva applicazione delle normative vigenti svolta dal Comando Provinciale dei VV.F ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi.
- Per gli interventi edilizi non assoggettati al controllo di cui sopra la verifica è demandata al controllo diretto, da esercitarsi da parte del progettista in fase di redazione del progetto edilizio e successivamente da parte del tecnico verificatore, dell'effettiva realizzazione di opere ed utilizzo di materiali conformi alle prescrizione normative vigenti con particolare riferimento a:

- a) D.M. 26/6/84 relativamente alla infiammabilità e combustibilità di materiali ed arredi;
- b) Circ. 91 del 14/9/61, norme UNI 9502/3/4 relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti le costruzioni;
- c) certificazioni di conformità per materiali e componenti (non ricompresi nella normativa di cui ai precedenti punti a) e b) rilasciata da laboratorio autorizzato ai sensi D.M. 26/3/85;
- d) D.M. 16/5/87 n. 246 "Norme di sicurezza antincendio per edifici di civile abitazione";
- e) D.M. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili";
- f) Circ. n. 68 del 25/11/69 "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete";
- g) Circ. n. 73 del 29/7/91 "Impianti termici ad olio combustibile e gasolio";
- h) Circ. n.91 del 14/1/61 "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile";
- i) Norma UNI 9494 "Sistemi di evacuazione fumi".

Per attività non elencate si rimanda alla specifica normativa in vigore.

Per quanto concerne la corretta installazione e funzionalità degli impianti si fa riferimento alla specifica certificazione di regolare esecuzione rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori (L. 5/3/90 n. 46 e D.P.R. 26/8/93 n. 412).

#### Capitolo IV: REQUISITI DI SICUREZZA NELL'ESERCIZIO

##### *Art. 4: Sicurezza contro le cadute*

1. *Definizione.* Previsioni per evitare cadute involontarie o volontarie.

Si riferisce all'altezza, alle dimensioni delle eventuali forature, alla resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere.

2. *Livello di prestazione.* Il requisito si ritiene soddisfatto quando il parapetto presenti le seguenti caratteristiche:

- nessuna deformazione irreversibile sotto l'azione di una spinta orizzontale sul corrimano pari a:
  - 1.50 kN/m per tribune di stadi e palestre;
  - 1.20 kN/m per altri locali pubblici e scuole;
  - 0.80 kN/m per edifici di abitazione;
- altezza minima rispetto al livello più alto di calpestio pari a 1,00 m;
- non scalabilità;
- vuoti di dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro.

Il requisito si ritiene soddisfatto, quando:

- i vetri delle finestre o dei balconi installati ad altezza inferiore a m 1,00 dal piano interno di calpestio hanno caratteristiche di resistenza conformi a quanto sopra;
- i bancali delle finestre hanno altezza non inferiore a m 1,00;
- le superfici finestrate installate in zona superiori a m1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio sono tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunistica; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;
- le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, sono dotate di corrimano posto ad un'altezza di m 1,00;
- le rampe non rettilinee prevedono pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e la pedata del gradino di almeno di cm 30, misurata ad una distanza di cm 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;
- le rampe hanno pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- i pianerottoli delle scale hanno larghezza e profondità almeno pari a quelle delle rampe;
- le porte si aprono solo in corrispondenza dei pianerottoli.

*3. Metodi di verifica:* D.P.R. 547/55. "Norme in materia antinfortunistica".

Per quanto riguarda la resistenza alla spinta orizzontale su parapetti e corrimani, si fa riferimento, in sede progettuale, ai metodi di calcolo della scienza e tecnica delle costruzioni, ipotizzando i carichi indicati. Particolare attenzione andrà posta nello studio dei dispositivi di ancoraggio del parapetto alle strutture a cui è vincolato.

Per le altre prestazioni si procede mediante verifica diretta e misurazioni.

**Art. 5: Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)**

1. *Definizione:* Previsione per garantire la normale percorrenza senza rischi di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

2. *Livello di prestazione:* Lo strato di usura della pavimentazione deve garantire adeguati livelli di sicurezza contro lo scivolamento, attraverso il controllo del coefficiente di attrito tra il piede calzato e la pavimentazione, che tenendo conto di una manutenzione normale e prevedibile, deve risultare  $\mu \geq 0,4$  ( $\mu$ : coefficiente di attrito dinamico).

3. *Metodi di verifica:* La verifica viene condotta secondo i metodi di seguito specificati:

- giudizio sintetico da parte del collaudatore che, sulla base della soluzione tecnologica adottata, dei materiali e modalità di esecuzione, verifica l'adeguatezza della realizzazione al requisito;
- controllo dei certificati relativi ai materiali e componenti utilizzati.

#### **Art. 6: Limitazione dei rischi di ustione**

1. *Definizione:* Le temperature superficiali di qualunque parte accessibile di una costruzione, devono essere contenute entro opportuni valori al fine di garantire l'incolumità degli utenti.

Su tutte le superfici con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili, ecc..) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i limiti stabiliti dalle norme specifiche.

2. *Livello di prestazione:* La temperatura superficiale dei corpi scaldanti e di tutte le parti calde con cui l'utente possa accidentalmente venire a contatto deve risultare inferiore a 70 °C ( $\Theta \leq 70$  C); sono ammesse temperature superiori per le superfici non accessibili, o protette.

3. *Metodi di verifica:* Effetti da controllare: possibilità di contatto con superfici ustionanti.

La prestazione viene misurata dalla temperatura delle superfici, ( $\Theta_i$ ), dopo aver portato a regime l'impianto.

#### **Art. 7: Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento**

1. *Definizione:* Capacità degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

Capacità degli elementi di protezione a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie.

Capacità della copertura, potendo essa essere praticata da personale specializzato per eventuali riparazioni, a resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.

2. *Campo di applicazione:* tutte le destinazioni d'uso.

3. *Livello di prestazione:* Il requisito si intende soddisfatto se l'elemento considerato resiste alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti senza presentare:

- attraversamenti da parte dell'elemento d'urto;
- perdite dell'integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

In particolare dovranno essere considerati i seguenti componenti, per i quali si fa riferimento alle norme di seguito elencate:

- coperture: per lucernari o opere in vetro si applicano le norme UNI 6534, 7697, 7142, 7143, 7172;
- pareti perimetrali verticali: si applica la norma UNI 9269P ed in caso di vetrate le norme sopracitate;
- infissi verticali esterni ed interni: si applicano oltre le norme sopracitate anche le norme UNI EN162 e UNI EN85 che definiscono anche le prove in opera;
- parapetti: se realizzate in vetro valgono le norme UNI citate.

3. *Metodi di verifica:* La prestazione viene misurata dalla resistenza all'urto dell'elemento tecnico preso in esame.

La verifica viene condotta attraverso:

- un giudizio sintetico da parte del collaudatore sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica, per soluzioni tecnologiche sperimentate e consolidate;
- prove specifiche in laboratorio o in opera, cui è possibile ricorrere, a giudizio del collaudatore, in casi particolari o per soluzioni tecnologiche non sperimentate (ad esempio coperture leggere in materiale metallico, prodotti fibrosi, plastici, ecc.).

#### **Art. 8: Sicurezza elettrica**

1. *Definizione:* L'impianto elettrico deve essere progettato e realizzato in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

2. *Livello di prestazione:* In linea generale, il requisito si intende soddisfatto quando gli impianti elettrici siano progettati e realizzati nel rispetto della legislazione vigente (Legge 5.3.1990, n.46 e relativi decreti di attuazione, Legge 18.10.1977 n.791, legge 1.3.1968 n.186, D.P.R. 547 del 27.4.1955), e delle norme CEI vigenti.

In dettaglio sono richiesti:

- protezione contro i contatti diretti;
- protezione contro i contatti indiretti;
- protezione contro i sovraccarichi;
- protezione contro i corto circuiti;

- impiego di materiali realizzati a regola d'arte (in possesso di Marchi e di Autocertificazione del costruttore);
- esecuzione degli impianti elettrici posti nei locali contenenti vasche o docce rispettando le distanze minime previste dalla normativa vigente;
- controllo del livello di isolamento.

Si applicano in particolare la norma UNI 9620 (CEI 64-50) e le ulteriori norme CEI 11.1,11.4,11.18,64.2, 64.4, 64.8, 64.12, 81.1.

3. *Metodi di verifica:* Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.

In particolare si ricorda quanto previsto dalla Legge 5.3.1990 n.46 (Norme per la sicurezza degli impianti) e dai relativi decreti di attuazione, relativamente alla progettazione, installazione, manutenzione e verifica degli impianti.

#### **Art. 9: Sicurezza degli impianti**

1. *Definizione:* Gli impianti a servizio degli spazi in generale devono essere realizzati in modo tale da rispondere ad esigenze di fruibilità e sicurezza. In particolare devono essere verificate:

- la resistenza alla pressione interna;
- la resistenza alle sollecitazioni statiche;
- l'assenza di rischi di esplosione;
- il controllo delle fughe di gas;
- il controllo delle fuoriuscite di fluidi inquinanti o pericolosi.

2. *Livello di prestazione:* Devono essere rispettati i livelli di prestazione previsti dalle normative vigenti.

In particolare si richiama:

- D.M. 1 dicembre 1975: "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione";
- Norma UNI 9182 per la resistenza alla pressione interna;
- Normative UNI specifiche per la resistenza alle sollecitazioni statiche di esercizio relative ai materiali e componenti messi in opera;
- Norma UNI-CIG 8274 e 8275 per la sicurezza nell'utilizzazione dei combustibili e norma UNI 9317 e 8364 per impianti di riscaldamento;
- Norma UNI-CIG 7129/92 per il controllo delle fughe di gas.

3. *Metodi di verifica:* Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.

In particolare si ricorda quanto previsto dalla Legge 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti) e dai relativi decreti di attuazione,

relativamente alla progettazione, installazione, manutenzione e verifica degli impianti.

## Capitolo V: REQUISITI DI IGIENE E SALUTE

### Art. 10: Assenza di emissione di sostanze nocive

1. *Definizione.* I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ...) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idro-sanitario, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

2. *Livello di prestazione.* Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione e quando i livelli di inquinamento riconosciuti come traccianti delle sostanze presenti sono conformi ai limiti stabiliti dalle disposizioni in merito.

In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

3. *Metodi di verifica.* Effetti da controllare:

- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre, cessione di sostanze nell'ambiente.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio sintetico del collaudatore sulla base del rispetto della normativa vigente, dei criteri dettati dalla buona tecnica e del controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari, ove sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

Si riferiscono in particolare:

- Circolare n. 23 del 25.11.91 del Ministero della Sanità "Usi delle fibre di vetro";
  - Legge n. 257 del 27.3.92 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto";
- Circolare n. 45 del 10.7.86 del Ministero della Sanità "Piano d'intervento e misure tecniche per l'individuazione di materiali contenenti amianto in edifici scolastici ed ospedalieri pubblici e privati".

#### **Art. 11: Controllo dello smaltimento dei gas di combustione nell'aria**

1. *Definizione:* Previsioni per limitare la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica. Controllo dello smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l'impianto idro-sanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi, ed, in particolare, le loro condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili.

Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento aeriformi deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio-olfattivo; nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad un'efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio-olfattivo.

2. *Livello di prestazione:* Deve essere garantita la purezza dell'aria, misurata dal tenore di ossido di carbonio CO in % e dal tenore di anidride carbonica CO<sub>2</sub> in %.

Si assumono i seguenti valori:

- concentrazione di CO minore di 0.003 %;
- concentrazione di CO<sub>2</sub> minore di 0.15 %;

Le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili devono rispettare le norme riportate dal DPR n.1391 del 22.12.1970 e dalle norme UNI-CIG 712992 unitamente al decreto di approvazione in particolare ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combustibili, a funzionamento meccanico o naturale e di prese d'aria esterne di opportune dimensioni.

Per quanto riguarda l'evacuazione dei prodotti della combustione a seconda del tipo di intervento, dovranno essere adottate le seguenti soluzioni:

- nuovi impianti: per gli impianti ricadenti all'interno della UNI-CIG 7129/92, lo scarico dei prodotti di combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

- interventi sugli impianti esistenti: è ammesso lo scarico a parte dei prodotti della combustione secondo le indicazioni della UNI-CIG 7129/92 e le prescrizioni del D.P.R. n. 412/93, qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:
  - a) non interferisca con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale;
  - b) le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione globale dell'edificio;
  - c) non si possa usufruire di canne fumarie e non sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
  - d) non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.

Per gli impianti che utilizzano combustibili diversi dal gas, indipendentemente dal tipo di intervento, lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

### 3. *Metodi di verifica.* Effetti da controllare:

- ristagno dei fumi;
- cattiva combustione;
- fughe di gas;
- presenza di gas particolari emessi nell'ambito di cicli produttivi particolari derivanti anche da soluzioni specifiche;
- modalità di smaltimento dei gas di combustione derivanti da soluzioni particolari.

Le modalità di verifica e controllo del requisito sono diverse in relazione al vano di installazione ed al tipo di generatore di calore:

- a) generatore di calore installato in vano tecnico adeguato;
- b) generatore di calore di tipo con circuito di combustione stagno, rispetto al vano nel quale è installato (tipo C-norme UNI-CIG)
- c) generatore di calore che preleva l'aria comburente direttamente dall'ambiente (tipo B, norme UNI-CIG). Tale generatore è ammesso solo negli impianti già esistenti.

Si applicano, in particolare:

- Legge n. 1083 del 6/12/1971: "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile";
- D.M. 23/11/1972: "Approvazione tabelle UNI-CIG di cui alla legge 6/12/1971 n. 1083.

In particolare si richiamano le norme previste dalla Tabella UNI-CIG n. 7129/92 e successive modificazioni ed aggiornamenti.

- Legge n. 46 del 5/3/1990: "Norme per la sicurezza degli impianti";
- D.P.R. n. 447 del 6/12/1991: "Regolamento di attuazione della legge n. 46 del 5/3/1990".

- D.P.R. n. 412 del 26/8/1993: "Regolamento in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9/1/1991 n. 10".

#### **Art. 12: Temperatura di uscita dei fumi**

1. *Definizione.* Il requisito controlla l'attitudine degli impianti di climatizzazione ad espellere i fumi dalle canne fumarie a temperature adeguate, al fine di salvaguardare l'ambiente dall'inquinamento termico dell'aria esterna, e garantire la massima economia di esercizio.

2. *Livello di prestazione.* Il requisito si intende soddisfatto per valori del gradiente di temperatura,  $\leq 1^\circ \text{C/m}$ .

3. *Metodi di verifica.* La verifica viene condotta in opera. In particolare si richiama quanto previsto dalla legge n. 46 del 5.3.90 e le norme UNI 7129/92 e UNI 96115 per il calcolo dei camini e delle canne fumarie. Inoltre, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 kW, si farà riferimento alle norme UNI 8364 "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione" e UNI 9317 "Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo".

#### **Art. 13: Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario**

1. *Definizione.* Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idro-sanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

2. *Livello di prestazione.* Il requisito si intende soddisfatto se l'alimentazione delle reti di distribuzione acqua è realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali e rispetta le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia, in particolare le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9182.

In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da

evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ...).

In caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico o privato, le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate devono essere raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrate nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ...) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

In particolare:

- per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal decreto del ministero della Sanità n. 443 del 21.12.90;
- per quanto riguarda la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si rimanda alla legge n.10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.
- per quanto attiene i pozzi artesiani essi dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore) e dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

3. *Metodi di verifica.* Effetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata o attinta;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

Per quanto attiene la verifica delle idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si dovrà fra l'altro controllare i seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua;
- presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal D.M. n. 443 del 21/12/90;

- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dall'installatore.

Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui alla Legge 5 marzo 1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti".

#### **Art. 14: Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali**

1. *Definizione.* Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.

Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2. *Livello di prestazione.* Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia; in particolare si applicano le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9183.

In dettaglio, tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura dinamica quando presente, ad eccezione di quelle incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legge n. 319/76 per gli insediamenti produttivi, e delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.77 per quanto attiene lo smaltimento sul suolo.

In tutti i casi dovrà essere realizzato un pozzetto di ispezione e prelievo, ai sensi della legge n. 319/76, prima della confluenza nel corpo recettore.

*Il pozzetto deve essere a 200 metri dalla rete pubblica, a una quota inferiore o uguale a quella della rete pubblica, e con un diametro di 100 cm.*

3. *Metodi di verifica.* Prevede un giudizio sintetico da parte del collaudatore sulla base dei criteri dettati dalla buona tecnica, nonché sul controllo di qualità sui materiali e componenti, tramite certificazione delle loro caratteristiche rilevate con prove di laboratorio in base alle normative vigenti per i diversi materiali. Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su una ispezione visiva dettagliata (anche in corso d'opera).

In particolare andranno controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature) eventualmente anche tramite certificazioni basate su

*% zero difetti o allepensi alla prova.*

prove eseguite in laboratorio secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;

- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

#### **Art. 15: Smaltimento delle acque meteoriche**

1. *Definizione:* La rete di scarico delle pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

2. *Livello di prestazione:* Devono essere rispettati i livelli di prestazione indicati dalla norma UNI 9184.

3. *Metodi di verifica:* Effetti da controllare: ristagno delle acque di scarico.

#### **Art. 16: Tenuta all'acqua**

1. *Definizione:* Capacità delle chiusure verticali e delle chiusure superiori ad impedire l'infiltrazione di acqua battente. Attitudine delle pareti interne verticali e dei solai ad impedire la formazione di umidità.

Previsione di una adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi.

2. *Livello di prestazione:* Per quanto concerne le chiusure verticali esterne, quali infissi esterni e facciate continue, si applica la normativa UNI 7979, che classifica gli infissi esterni in base alla tenuta all'acqua, permeabilità all'aria, resistenza al vento.

Per quanto attiene le chiusure orizzontali esterne, il requisito si intende soddisfatto se nessuna infiltrazione d'acqua avviene attraverso l'elemento stesso, i giunti tra gli elementi, le connessioni con altri elementi tecnici (coperture, solai, infissi, ecc.). Inoltre non debbono esistere possibilità di infiltrazioni in corrispondenza di eventuali punti di accumulo di neve o grandine.

3. *Metodi di verifica:* Il metodo di verifica deve riguardare un controllo sui seguenti elementi: chiusure verticali, pareti perimetrali verticali, chiusura superiore (tetto, terrazzi...), pareti contro terra, elementi di impianti contenenti liquidi.

Effetti da controllare:

- infiltrazione d'acqua
- assorbimento d'acqua-impregnazione.

In particolare andranno controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati eventualmente anche tramite certificazioni basate su prove eseguite in laboratorio secondo le modalità previste dalle norme relative ai diversi materiali;
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti, le impermeabilizzazioni e le sigillature. Una particolare attenzione andrà posta nel controllo delle soluzioni adottate per la protezione delle connessioni con altri elementi tecnici, delle testate, degli elementi esposti alle intemperie (velette, parapetti, ...), alla tenuta degli infissi (classe di prestazione; norma UNI 7979), all'evacuazione delle acque meteoriche sulla chiusura superiore esterna (tetto, terrazza, ...).

#### **Art. 17: Illuminazione naturale**

1. *Definizione:* L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo.

A tal fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

2. *Livello di prestazione:* I livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce diurna  $T\eta_m$ , espresso in %, come rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole (esposizione verso Nord), e dal rapporto di illuminazione ( $R_i$ ) conteggiato considerando la superficie finestrata al lordo dei telai dedotta quella posta ad una altezza inferiore a m 0,60 dal pavimento in rapporto alla superficie utile netta del vano.

Con riferimento alla destinazione residenziale, e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegno ed altri spazi chiusi destinati ad attività secondarie), fino all'approvazione delle normative tecniche di cui al precedente art. 92, il requisito si intende soddisfatto se  $\eta_m \geq 2\%$ .

Per gli stessi spazi deve essere inoltre garantita una superficie finestrata minima pari ad 1/8 della superficie del pavimento, (D.M. 5.7.1975 - art. 5).

Il requisito si intende rispettato se entrambi i livelli minimi vengono raggiunti.

Per le altre destinazioni d'uso il requisito si intende rispettato se, negli spazi di attività principale, si hanno i seguenti valori del Rapporto di illuminamento ( $R_i$ ) e del fattore medio di luce diurna ( $\eta_m$ ):

$R_i \geq 1/8$  per locali con  $S_u \leq 1000$  mq

$R_i \geq 1/10$  per locali con  $S_u > 1000$  mq

con  $\eta_m \geq 2\%$

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto in modo tale da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Per particolari soluzioni architettoniche (centri commerciali con gallerie interne, centri polivalenti con artigianato di servizio, commercio, ecc., soluzioni open-space e altre configurazioni) e/o per particolari esigenze connesse con l'attività specifica, è possibile derogare dai suddetti livelli, purché venga garantito un valore  $\eta_m \geq 2\%$  in corrispondenza dei punti fissi di lavoro (casce, posti fissi di lavorazione, zona uffici, ecc.)

Per destinazioni specifiche quali ospedali, case di cura, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, locali di pubblico spettacolo, musei, funzioni culturali, ricreative e sportive, si applicano le specifiche disposizioni vigenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la stessa destinazione d'uso, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici classificati e/o vincolati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna  $\eta_m$  o del rapporto  $R_i$ , raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente.

Per il recupero di spazi precedentemente destinati ad altra attività o non utilizzati, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se  $R_i \geq 1/16$ .

3. *Metodi di verifica.* Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- a) Rapporto illuminante  $R_i \geq 1/8$ ;
- b) Superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $\geq 0,7$ ;
- c) Profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
- d) Per vani affacciatisi sotto porticati, il rapporto illuminante  $R_i$  va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
- e) Per vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore 1,00 m, la dimensione della superficie illuminante,

3. *Metodi di verifica*: Effetti da controllare: insufficiente attenuazione della luce entrante. La prestazione viene misurata dal livello di illuminamento, E [lux].

### **Art. 19: Temperatura dell'aria interna**

1. *Definizione*. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste.

A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

2. *Livello di prestazione*: Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono alla specifica normativa in vigore, ed in particolare alla legge 9/1/1991 n. 10 ed ai relativi regolamenti attuativi.

In particolare, per gli spazi chiusi per attività principale e secondaria, la temperatura dell'aria interna,  $t_i$ , espressa in °C nella stagione fredda (di cui al D.M. 7/10/1991), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18 °C e 22 °C; inoltre, le temperature non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti degli ambienti superiore a 2 °C.

Per gli spazi chiusi di pertinenza per attività principale la temperatura dell'aria interna, nella stagione fredda deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili), maggiore di 4 °C.

Per gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune la temperatura dell'aria interna, nella stagione fredda deve risultare maggiore di 7 °C.

3. *Metodi di verifica*: La determinazione del valore della temperatura dell'aria interna, va eseguita secondo prove in opera, per ogni ambiente, di norma nella parte centrale dell'ambiente e comunque ad una distanza  $D \geq 0,6$  m. dalle pareti e ad un'altezza di m 1,80 dal pavimento. Contemporaneamente alla misura della temperatura dell'aria interna va effettuata la misura della temperatura dell'aria esterna.

Per quanto riguarda le variazioni nello spazio, sono da rilevare le temperature in punti particolari quali: punti situati a m 0.25 dalle chiusure orizzontali e verticali, a m 1.00 dalle sorgenti di calore, nonché quelli compresi entro i m 2.00 di altezza nella parte centrale.

Per una completa valutazione del benessere ambientale, vanno controllate, le misure relative: alla velocità dell'aria, alla temperatura media radiante e all'umidità relativa.

#### **Art. 20: Temperatura superficiale**

1. *Definizione:* Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

2. *Livello di prestazione:* La temperatura superficiale,  $\Theta_i$  (o  $\Theta_x$ , nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a  $\pm 3$  °C rispetto alla temperatura ambiente.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

- $\Theta_i \leq 25$  °C nei locali di soggiorno e attività domestiche;
- $\Theta_i \leq 28$  °C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18 °C e 22 °C.

Per temperature d'esercizio nella stagione fredda diverse da quelle considerate, si dovrà mantenere lo stesso intervallo di oscillazione.

Per i corpi scaldanti è ammessa una temperatura superficiale comunque inferiore od uguale a 65 °C.

Inoltre la temperatura superficiale di tutte le parti calde, con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, deve risultare inferiore od uguale a 70 °C.

Per superfici vetrate od infissi, quando sia prevista la raccolta e lo smaltimento dell'acqua formatasi per condensazione, sono ammessi valori di temperatura ottimali in funzione dell'estensione della superficie.

3. *Metodi di verifica.* Prove in opera di controllo dei valori ammissibili.

### **Art. 21: Ventilazione**

1. *Definizione.* La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapore d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In sostanza, in tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione idonee ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria/ora; è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed areati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria/ora.

2. *Livello di prestazione.* E' espresso in numero di ricambi d'aria/ora continui,  $n$  ( $m^3/hm^3$ ), che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno di un determinato spazio chiuso ed il volume dello spazio medesimo.

Fatte salve le prescrizioni derivanti da normative vigenti per specifiche attività, quali ospedali, scuole, sale di pubblico spettacolo, ..., i livelli di prestazione indicati debbono essere conseguiti attraverso ricambi d'aria continui ottenuti dalla permeabilità degli infissi, e dalle prese d'aria esterna integrate, laddove non sufficienti, con ventilazione meccanica continua.

I livelli da raggiungere sono i seguenti:

a) Spazi ad uso residenziale:

- superficie apribile delle finestre  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo)
- $n \geq 0,5 m^3/hm^3$  (raccomandato:  $n \geq 1 m^3/hm^3$  con ricircolo)
- cucine in aggiunta  $n \geq 3 m^3/hm^3$  inseribile in corrispondere a dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.
- bagni non areati direttamente:  $n \geq 5 m^3/hm^3$ , temporizzato con collegamento esterno.

- b) Spazi ad uso comune per attività collettiva  $n \geq 20 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  (o determinabile in relazione alla capienza dello spazio in  $30 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  per persona);
  - c) Spazi di circolazione e di collegamento ad uso comune  $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
  - d) Spazi con destinazione terziaria e di servizio  $n = 2,5-5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
  - e) Spazi ad altre destinazioni d'uso:
- tutti i locali devono essere dotati di superfici finestrate e apribili  $\geq$  a 1/20 della superficie del pavimento in relazione al tipo di attività svolta.
  - almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso.
  - di massima le aperture devono essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, onde favorire un migliore ricambio d'aria.

Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura di finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, (es. cinematografi, sale operatorie, caveau, ecc.). Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti che fanno riferimento a norme UNI, ASHRAE.

3. *Metodi di verifica*: Prove in opera di controllo dei valori ammissibili.

#### **Art. 22: Umidità relativa**

1. *Definizione*: Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

2. *Livello di prestazione*: Il livello di prestazione atteso del grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:  $30\% \leq UR \leq 70\%$ .

Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti.

3. *Metodi di verifica*: La determinazione della quantità di vapore d'acqua nell'ambiente va eseguita in opera effettuando la misura del grado di umidità relativa UR mediante specifica apparecchiatura (Psicrometro), in assenza di radiazione solare diretta, schermato l'elemento sensibile dall'influenza di notevoli effetti radianti, ad un'altezza di 1,50 m dal pavimento.

Al fine di ottenere valori significativi, è necessario che la prova si svolga in condizioni corrispondenti alle condizioni d'uso.

**Art. 23: Protezione dalle intrusioni**

1. *Definizione.* Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale e secondaria devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi.

2. *Livello di prestazione.* Deve essere garantita la impossibilità di intrusione, infiltrazione e diffusione di insetti e animali pericolosi nocivi a finestre e porte chiuse.

In particolare:

- i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte;
- le aperture delle canne di aspirazione e di aerazione forzata devono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne ed in posizione accessibile per i dovuti controlli;
- le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura;
- deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature nell'attraversamento delle murature;
- i cavi elettrici, telefonici, televisivi devono essere posti in canalizzazioni stagne.

3. *Metodi di verifica.* La verifica viene condotta secondo un giudizio sintetico da parte del collaudatore, che dovrà valutare la possibilità di intrusioni animali attraverso gli impianti, le partizioni e le chiusure.

In particolare, andranno individuati eventuali particolarità costruttive o difetti tecnici che possono innescare condizioni favorevoli all'ingresso e alla diffusione di insetti e animali nocivi, volatili anche attraverso prese di aspirazione, condotti, canne fumarie, ecc.

**Art. 24: Protezione dal rumore**

1. *Definizione.* La costruzione deve essere progettata e realizzata in modo che il rumore cui possono essere sottoposti gli utenti si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

I requisiti del presente articolo sono essenziali per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia. Sono invece raccomandati per tutti gli altri interventi di recupero.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel caso di residenze annesse o situate in prossimità di attività lavorative o di altro tipo che siano sorgenti di rumore. In tal caso il rumore prodotto all'interno nei confronti dell'esterno, ad

esempio dalle attività che si svolgono nei locali pubblici o di pubblico spettacolo, dovrà essere abbattuto fino a rientrare entro i livelli successivamente definiti, adottando i necessari accorgimenti.

Nei locali e vani tecnici (infrastrutture tecniche quali centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, sale ascensori ecc.) deve essere garantito un livello di pressione sonora contenuto entro opportuni ed adeguati valori.

Il livello di benessere uditivo viene raggiunto mediante adeguati valori del potere fonoisolante ( $I_R$  in dB) e del rumore di calpestio ( $I_{L_n}$  in dB) dei componenti edilizi utilizzati.

2. *Livello di prestazione.* In relazione alla suddivisione in zone e alla destinazione d'uso prevalente, ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991, in funzione dei limiti massimi dei livelli sonori equivalenti negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, il livello sonoro indotto (si intendono indotti tutti i rumori provenienti dall'esterno e dagli impianti, dalle apparecchiature e dalle attrezzature anche interne all'edificio, ma non al locale utilizzato per le attività inerenti lo spazio oggetto della norma) misurato dal livello continuo equivalente della pressione sonora,  $L_{Aeq}$  espresso in dB(A), deve risultare contenuto entro i seguenti valori:

- Spazi per attività principale e secondaria: 40 dB(A) nelle ore diurne (6-22) e 30 dB(A) nelle ore notturne (22-6)
- Locali e vani tecnici: 75dB(A) nelle ore diurne e notturne.

3. *Metodi di verifica.* La determinazione del valore del livello equivalente della pressione sonora, va eseguita, con prova in opera, secondo quanto previsto negli allegati A e B al D.P.C.M. 1.3.1991.

Al fine di ottenere valori significativi, è necessario che la prova si svolga in condizioni rappresentative del fenomeno, e cioè sufficientemente sfavorevoli rispetto alle condizioni di progetto, eseguendo la misura nei luoghi e nei momenti in cui il rumore interferisce o può interferire con l'attività delle persone.

## Capitolo VI: REQUISITI DI RISPARMIO ENERGETICO

### Art. 25: Contenimento dei consumi energetici

1. *Definizione.* La costruzione ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere progettati e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia contenuto, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

Pertanto il sistema costruttivo nel suo complesso deve essere progettato in modo da controllare il consumo di energia tramite la limitazione delle dispersioni

termiche secondo i limiti fissati dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e dal D.M. 23/11/82.

A tal fine, le dispersioni di calore per trasmissione, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria dall'esterno, devono essere opportunamente limitate, al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

2. *Livello di prestazione.* Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia, in particolare dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dai relativi decreti di attuazione e dal D.M. 23 novembre 1982 "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali"

In particolare, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento aventi potenza termica al focolare superiore a 35 KW, si veda la norma UNI 9317 "Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo" e la norma UNI 8364 "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione".

3. *Metodi di verifica.* Le verifiche dovranno essere condotte secondo le modalità e le procedure previste dalle specifiche normative vigenti.

## Capitolo VII: REQUISITI DI FRUIBILITÀ DI SPAZI

### *Art. 26: Accessibilità, visibilità, adattabilità*

1. *Definizione.* Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia.

Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

2. *Livello di prestazione*: Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici rispondono alle prescrizioni della relativa normativa in vigore, ed in particolare:

- per gli edifici pubblici o aperti al pubblico, della Legge 30 marzo 1971 n.118 e del relativo regolamento di attuazione,
- per gli altri edifici, della Legge 9 gennaio 1989 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e del relativo Regolamento di attuazione (D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

3. *Metodi di verifica*: Si fa riferimento alle norme delle leggi in materia sopra riportate.

#### **Art. 27: Caratteristiche minime di abitabilità**

1. *Definizione*: In ogni costruzione devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

2. *Livello di prestazione*:

a) Minimi funzionali per le residenze:

Altezze: Per le attività residenziali o ad esse assimilate, l'altezza interna dei vani non deve essere inferiore a:

- 2,70 m per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.
- 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona;

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale ( $h_v$ ) data dal rapporto  $v/s$  dove  $v$  è il volume utile ed  $s$  la superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a m.1,80; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2,40 m; è ammessa un'altezza minima di 2,00 m nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si applicano comunque le normative previste dal D.M. 01.02.1986.

Superfici minime: Le unità immobiliari residenziali non possono avere una superficie utile inferiore a 45 mq. Nel caso di residenze collettive la superficie minima di ogni stanza non deve essere inferiore a 8 mq/posto letto.

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani, in riferimento a quanto prescritto dal D.M. 05.07.1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Oltre a tali indicazioni generali, occorre rispettare i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti (in particolare dalla legge 30 marzo 1971 n. 118 e relativo regolamento e dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e relativo regolamento) per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Cucine: Ogni unità immobiliare residenziale deve essere dotata di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed areato direttamente dall'esterno.

Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché areati meccanicamente con ricambio d'aria continuo pari a 0,5 mc/hmc e, in corrispondenza del piano cottura inseribile, in aggiunta, pari a 3 mc/hmc. In tal caso lo spazio soggiorno (di superficie > 14 mq previsto dal D.M 5 luglio 1975) va misurato al netto della superficie destinata a cucina.

Bagni: Ogni unità immobiliare deve essere dotata di uno spazio destinato a servizio igienico. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime di cui al successivo art. 28.

Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili per un'altezza non inferiore a m 1,50.

Per le dimensioni e dotazioni dei bagni per portatori di handicap si rimanda alla legge 13 gennaio 1989 n. 13 e relativi D.M. applicativi.

b) Minimi funzionali per le attività diverse dalle residenze:

Altezze: Ai sensi del D.P.R. 19 settembre 1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni, l'altezza minima netta deve risultare non inferiore

- a 3,00 m per gli spazi destinati alle attività principali;
- a 2,70 m per gli spazi destinati ad attività secondarie;
- a 2,40 m per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici;

Superfici minime: Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc...) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni.

Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14 mq.

Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati la superficie minima può ridursi a 9 mq per vano, garantendo comunque per ogni addetto almeno 6 mq.

I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,2 mq ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino. I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili.

Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tenere conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti.

Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi.

Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi.

Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

Per quanto riguarda i locali destinati ad ambulatorio negli ambienti di lavoro si rimanda all'art. 30 del D.P.R. 13.03.1956 n. 303.

Per destinazioni d'uso specifiche valgono le disposizioni normative vigenti in materia: in altri casi, non contemplati dalle norme vigenti, è compito del progettista definire ed indicare i minimi funzionali in relazione agli specifici obiettivi di progettazione.

### *3. Metodi di verifica.*

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19.03.1956 n.303 e DPR 27.04.55 n.547 e leggi di recepimento di direttive CEE.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, nonché per le attività classificate ai

Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idro-sanitari: water; bidè; lavandino; vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

### 3. *Metodi di verifica:*

In ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal D.M. 21.04.1993. Approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esso deve essere progettato e realizzato secondo le prescrizioni di cui all'art. 8.

sensi dell'art. 2 della legge 33/90 e sue modificazioni, si richiama la normativa di settore.

#### **Art. 28: Dotazione minima di impianti**

1. *Definizione:* I locali, in generale, devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste. Le dotazioni minime di seguito riportate rappresentano requisiti essenziali per le relative destinazioni sottoelencate, qualora non regolamentate da specifiche normative vigenti.

##### *2. Livello di prestazione.*

Cucine: Per quanto attiene all'impianto idro-sanitario, gli spazi cucina devono possedere:

- Un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la miscelazione e regolazione della portata.
- Un terminale, dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con una eventuale lavastoviglie, se non prevista in altro locale apposito.

Gli spazi cucina dovranno inoltre essere dotati di due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie.

Per quanto attiene all'impianto del gas, gli spazi cucina devono essere dotati di terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove sia presente, con la caldaia.

Per l'impianto di smaltimento di aeriformi, gli spazi cucina devono essere dotati di una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica, di una quantità d'aria tale da ottenere un numero di ricambi come previsto dall'art. 21 (ventilazione).

Bagni: Per quanto attiene all'impianto idro-sanitario, gli spazi bagno devono possedere:

- tre terminali, a servizio del lavabo, del bidè e della vasca da bagno o piano doccia, dotati di rubinetto/i, per l'erogazione di una quantità d'acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente;
- un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso;
- un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro locale).

Gli spazi bagno dovranno inoltre essere dotati di tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidè, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia, di un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali e di un terminale di scarico predisposto per il collegamento con lo scarico della lavatrice, ove prevista.



Gli spazi bagno dovranno infine essere dotati dei seguenti apparecchi idro-sanitari: water, bidè, lavandino, vasca o piatto doccia (obbligatorio in almeno un bagno per ogni unità immobiliare).

*3. Metodi di verifica:*

In ogni caso per quanto concerne la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas per uso domestico si rimanda a quanto previsto dal D.M. 21.04.1993. Approvazione delle tabelle UNI - CIG 7129/92.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esso deve essere progettato e realizzato secondo le prescrizioni di cui all'art. 8.

**SOMMARIO**

CAPITOLO I: REQUISITI ESSENZIALI.....	3
<i>Art. 1: Classificazione.....</i>	3
CAPITOLO II: REQUISITI DI RESISTENZA MECCANICA E DI STABILITÀ ...	3
<i>Art. 2: Resistenza meccanica e stabilità.....</i>	3
CAPITOLO III: REQUISITI DI SICUREZZA DA INCENDIO.....	4
<i>Art. 3: Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza.....</i>	4
CAPITOLO IV: REQUISITI DI SICUREZZA NELL'ESERCIZIO.....	6
<i>Art. 4: Sicurezza contro le cadute.....</i>	6
<i>Art. 5: Sicurezza di circolazione (attrito dinamico).....</i>	7
<i>Art. 6: Limitazione dei rischi di ustione.....</i>	8
<i>Art. 7: Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento.....</i>	8
<i>Art. 8: Sicurezza elettrica.....</i>	9
<i>Art. 9: Sicurezza degli impianti.....</i>	10
CAPITOLO V: REQUISITI DI IGIENE E SALUTE.....	11
<i>Art. 10: Assenza di emissione di sostanze nocive.....</i>	11
<i>Art. 11: Controllo dello smaltimento dei gas di combustione nell'aria.....</i>	12
<i>Art. 12: Temperatura di uscita dei fumi.....</i>	14
<i>Art. 13: Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario.....</i>	14
<i>Art. 14: Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali.....</i>	16
<i>Art. 15: Smaltimento delle acque meteoriche.....</i>	17
<i>Art. 16: Tenuta all'acqua.....</i>	17
<i>Art. 17: Illuminazione naturale.....</i>	18
<i>Art. 18: Oscurabilità.....</i>	20
<i>Art. 19: Temperatura dell'aria interna.....</i>	21
<i>Art. 20: Temperatura superficiale.....</i>	22
<i>Art. 21: Ventilazione.....</i>	23
<i>Art. 22: Umidità relativa.....</i>	24
<i>Art. 23: Protezione dalle intrusioni.....</i>	25
<i>Art. 24: Protezione dal rumore.....</i>	25
CAPITOLO VI: REQUISITI DI RISPARMIO ENERGETICO.....	26
<i>Art. 25: Contenimento dei consumi energetici.....</i>	26
CAPITOLO VII: REQUISITI DI FRUIBILITÀ DI SPAZI.....	27
<i>Art. 26: Accessibilità, visibilità, adattabilità.....</i>	27
<i>Art. 27: Caratteristiche minime di abitabilità.....</i>	28
<i>Art. 28: Dotazione minima di impianti.....</i>	31