

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è stato redatto tenendo conto della normativa nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alle seguenti Leggi:

- D.M. 5.7.75 Relativo alle altezze minime delle stanze ed ai requisiti igienico-sanitarie
- L.N. n. 46/90 Relativa alla sicurezza degli impianti
- L.N. n. 10/91 Relativa al contenimento dei consumi energetici
- D.P.R. n. 380/01 Testo unico per l'Edilizia
- D.Lgs. n. 168/2002 Relativo agli impianti per telefonia
- L.R. n. 15/2000 Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti
- L.R. n. 19/2001 Procedura per rilascio concessioni e autorizzazioni, interventi edilizi subordinati a D.I.A.. Approvazione piani attuativi, Norme in materia di parcheggi pertinenziali, Modifica L.R. n. 8/1995 e n. 15/2000.
- L.R. n. 27/2002 Istituzione del registro storico-tecnico-urbanistico dei fabbricati ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità.
- L.R. n. 16/2004 Norme per la disciplina del suolo.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI SIANO**INDICE****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****Capitolo I - Oggetto del Regolamento - indici urbanistico-edilizi**

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento. Responsabilità del proprietario (o avente titolo), del progettista, del Direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.**
- Art. 2 - Definizione degli indici urbanistico-edilizi e misurazione delle altezze, delle distanze, dei volumi e della superficie del lotto.**
- Art. 3 - Definizione degli interventi.**
- Art. 4 - Variazione della destinazione d'uso degli immobili senza opere edilizie.**
- Art. 5 - Sportello unico per l'edilizia**

TITOLO II - ATTIVITA' EDILIZIA - TITOLI ABILITATIVI**Capitolo I - Titoli abilitativi**

- Art. 6 - Attività edilizia libera**
- Art. 7 - Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni**

Capitolo II - Permesso di Costruire

- Art. 8 - Interventi subordinati al permesso di costruire**
- Art. 9 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**
- Art. 10 - Competenza al rilascio del permesso di costruire**
- Art. 11 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

Art. 12 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Art. 13 - Contributo di costruzione

Art. 14 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Art. 15 - Convenzione tipo

Art. 16 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Art. 17 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Art. 18 - Intervento sostitutivo regionale

Capitolo III - Denuncia di inizio attività'

Art. 19 - Denuncia di inizio attività - D.I.A.

Art. 20 - Disciplina della denuncia di inizio attività

TITOLO III - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Capitolo I - Certificato di agibilità degli edifici e procedimenti relativi

Art. 21 - Ultimazione dei lavori

Art. 22 - Certificato di agibilità

Art. 23 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

TITOLO IV - QUALITA' DEGLI EDIFICI, QUALITA' URBANA, RISPARMIO ENERGETICO

Capitolo I – Norme igienico edilizie

Art. 24 - Distanza da rilievi e terrapieni

Art. 25 - Camere d'aria, isolazioni e vespai

Art. 26 - Scarico delle acque bianche e nere

Art. 27 - Acqua potabile

Art. 28 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture

Art. 29 - Soppalchi

Art. 30 - Servizi igienici

Art. 31 - Cucine

Art. 32 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati

Art. 33 - Autorimesse

Art. 34 - Scale

Art. 35 - Parapetti e balconi

Art. 36 - Superficie minima e dotazione degli alloggi

Art. 37 - Dotazione di servizi igienici degli esercizi pubblici, di locali aperti al pubblico, uffici privati

Art. 38 - Locali per caldaie e cabine elettriche

Art. 39 - Camini, condotti

Art. 40 - Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 41 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico

Capitolo II - Norme per la tutela del patrimonio arboreo

Art. 42 - Sistemazione a verde

Art. 43 - Sistemazione a verde nelle zone residenziali, produttive e miste

Art. 44 - Taglio di piante nei centri abitati.

Art. 45 - Garanzie degli impegni relativi alla sistemazione a verde

Capitolo III – Arredo urbano- decoro degli edifici e delle recinzioni

Art. 46 - Elementi di arredo urbano

Art. 47 - Decoro delle facciate e delle recinzioni

Art. 48 - Insegne, targhe, tabelle e tende

Art. 49 - Obblighi di manutenzione

Art. 50 - Numeri civici - segnaletica stradale - corpi illuminanti

Art. 51 - Passi carrai

Art. 52 - Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche

Capitolo IV - Risparmio energetico e fonti di energia rinnovabili

Art. 53 - Riscaldamento e prescrizioni tecniche per il risparmio energetico

Art. 54 - Fonti energetiche rinnovabili

Art. 55 - Razionalizzazione degli impianti di illuminazione pubblica

TITOLO V SICUREZZA DEGLI UTENTI, DEI CANTIERI, DEGLI EDIFICI

Capitolo I - Sicurezza degli utenti

Art. 56 - Rispetto delle norme in materia di sicurezza e prevenzione dei rischi

Capitolo II - Esecuzione dei lavori, sicurezza dei cantieri

Art. 57 - Tutela della salute, sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei e mobili

Art. 58 - Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Autorità comunale

Art. 59 - Tabella indicativa

Art. 60 - Cantieri e relative recinzioni

Art. 61 - Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità

Art. 62 - Scavi

Art. 63 - Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Capitolo III – Sicurezza dei fabbricati

Art. 64 - Il registro del fabbricato

Art. 65 - Termini per la predisposizione del registro del fabbricato

Art. 66 - Compiti del tecnico incaricato di redigere il registro del fabbricato

Art. 67 - Agevolazioni fiscali

Art. 68 - Contenuti del registro del fabbricato

TITOLO VI – DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI

Capitolo I – Diritti di informazione e accesso agli atti

Art. 69 - Informazione ed accesso agli atti

Art. 70 - Diritti del proprietario e dell'acquirente

Art. 71 - Integrazione delle pratiche

Capitolo II – Norme finali

Art. 72 - Servitù pubbliche speciali

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI SIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I - Oggetto del Regolamento - indici urbanistico-edilizi

Art. 1 - Oggetto del Regolamento. Responsabilità del proprietario (o avente titolo), del progettista, del Direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.

1. Tutte le opere di trasformazione del territorio, naturale ed edificato, sono disciplinate dal presente Regolamento urbanistico edilizio, nel rispetto degli strumenti urbanistici e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

2. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalle leggi vigenti per i proprietari (o aventi titolo), progettisti, direttori dei lavori ed esecutori dei lavori.

3. I progettisti e direttori dei lavori devono essere iscritti ai rispettivi Albi professionali. L'esecutore dei lavori dovrà avere le seguenti caratteristiche: regolarità contributiva, iscrizione alle Casse edili ove prescritta, iscrizione alla Camera di Commercio ed inoltre dovrà rispettare le norme di sicurezza sul lavoro e di moralità.

4. Il Sindaco deferisce agli Ordini o Collegi professionali i professionisti che dichiarino dati non conformi alla realtà e/o operino in difformità alle norme vigenti o al progetto approvato perché vengano presi provvedimenti disciplinari e ne dà contestuale notizia all'Autorità giudiziaria.

Art. 2 - Definizione degli indici urbanistico-edilizi e misurazione delle altezze, delle distanze, dei volumi e della superficie del lotto

1. Gli indici urbanistico-edilizi e misurazione delle altezze, delle distanze, dei volumi e della superficie del lotto sono contenuti nell'art. 3 della NTA del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 3 - Definizione degli interventi

1. In applicazione delle leggi vigenti, (art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i), gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- a) **“interventi di manutenzione ordinaria”**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **“interventi di manutenzione straordinaria”**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) **“interventi di restauro e di risanamento conservativo”**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **“interventi di ristrutturazione edilizia”**, gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per “sagoma s'intende l'involuppo dell'edificio esistente in pianta ed in elevazione.
- e) **“interventi di nuova costruzione”**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1.) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2.) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- e.3.) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4.) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5.) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6.) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7.) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli **"interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 4 - Variazione della destinazione d'uso degli immobili senza opere edilizie.

1. Sono interventi di variazione della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Il mutamento senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, è ammesso se ed in quanto conforme alle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici per la zona in cui ricade l'immobile e purché alla nuova destinazione corrispondano i necessari spazi di parcheggio richiesti dalla normativa vigente.

3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, con esclusione delle zone agricole, è, ai sensi della legge Regionale 28.11.2001 n. 19, libero ovvero soggetto alla sola comunicazione al Sindaco. Ove la nuova destinazione impressa all'unità immobiliare comporti l'applicazione di un contributo maggiore rispetto a quello già versato e corrispondente alla destinazione originaria, l'avente titolo, contestualmente alla comunicazione, versa il maggior importo dovuto come integrazione del contributo.

4. Quando il mutamento di destinazione d'uso senza opere interessi edifici ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici o riguardanti edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario, la sua effettuazione è subordinata alla preventiva autorizzazione delle Amministrazioni competenti, come stabilito dall'art.2 della L. R. della Campania n. 19/2001.

5. Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole è sempre soggetto a permesso di costruire.

Art. 5 - Sportello unico per l'edilizia

1. In attuazione di quanto prescritto dal DPR n. 380/2001, l'Amministrazione comunale provvede a costituire un ufficio denominato "sportello unico per l'edilizia".

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle **denunce di inizio attività** e delle **domande per il rilascio di permessi di costruire** e di ogni altro atto di assenso in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

d) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/04 ;

d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

f) nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

TITOLO II - ATTIVITA' EDILIZIA - TITOLI ABILITATIVI

Capitolo I - Titoli abilitativi

Art. 6 - Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/04, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano caratteri geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 7 - Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie; ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

Capitolo II - Permesso di costruire

Art. 8 - Interventi subordinati al permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A e nelle zone agricole, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

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

3. Come prescritto dall'art. 11 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo seguente

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

Art. 9 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e del presente R.U.E.C.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. Qualora l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire contrasti con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 10 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi vigenti, del R.U.E.C. e del P.U.C.

Art. 11 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

Art. 12 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini entro i quali i lavori dovranno iniziare ed ultimati.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dal rilascio del permesso di costruire. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 19. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Nei termini fissati dal precedente comma n. 2 devono, in ogni caso essere ultimate le facciate degli edifici. In mancanza il Responsabile dell'UTC può procedere ai lavori in danno del proprietario inadempiente.

5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio del permesso di costruire.

Art. 13 - Contributo di costruzione

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 14 comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

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

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla regione;

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri ed ai costi prevedibili.

7. Gli **oneri di urbanizzazione primaria** sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

8. Gli **oneri di urbanizzazione secondaria** sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo

smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

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

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del precedente comma 6.

Art. 14 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 15.

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

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 15 - Convenzione tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo precedente, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo che stabiliscono le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi; i canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; la durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

Art. 16 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri fissati dalla Regione.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 14, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 17 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 8, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dal presente Regolamento, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

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

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo n. 42/04.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al precedente all'articolo 11.

11. La richiesta del permesso di costruire, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 8. Alla domanda devono essere allegati, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

attestazione comprovante il titolo di cui al precedente art. 8;

progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:

- elaborati grafici di inquadramento e rilievo:
 - estratto o fotocopia del piano urbanistico comunale e, ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni minime del foglio UNI-A4, con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;
 - estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare;
 - piano a curve di livello dell'area sulla quale si intende edificare con gli eventuali edifici esistenti e le quote dell'andamento naturale del terreno sui vertici dei fabbricati;
 - planimetrie dell'area interessata con gli eventuali edifici esistenti in scala non inferiore a 1:500, corredata: a) con l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, dei quali devono essere fornite le dimensioni; b) delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti, e dall'asse stradale; c) della posizione in scala dei fabbricati circostanti il lotto edificando, e degli accessi; d) della esistente sistemazione delle aree scoperte precisando gli eventuali alberi esistenti. Tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista assevera la rispondenza allo stato di fatto esistente alla data di progetto;

- documentazione fotografica idonea ad illustrare l'ambiente nel quale il nuovo edificio viene inserito, indicando in planimetria i punti di ripresa delle fotografie;
- piante quotate di tutti i piani, cantina e sottotetto compresi, dell'edificio o porzione di edificio sul quale si intende intervenire, in scala non inferiore a 1:100, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, nonché la posizione delle canne fumarie e di ventilazione degli scarichi;
- pianta quotata delle coperture, dell'edificio o porzione dell'edificio sul quale si intende intervenire, in scala non inferiore a 1:100;
- prospetti dell'edificio o porzione di edificio sul quale si intende intervenire e almeno 2 sezioni significative in scala non inferiore a 1:100;
- relazione ed elaborati grafici di progetto;
 - relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto;
 - planimetrie dell'area interessata, con l'edificio o gli edifici in progetto in scala non inferiore a 1:500, corredata: a) dell'indicazione di tutti gli indici urbanistici, con l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, dei quali devono essere fornite le dimensioni; b) delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti, e dall'asse stradale; c) della posizione in scala dei fabbricati circostanti il lotto edificando, e degli accessi; d) delle sistemazioni esterne con le relative quote riferite al piano a curve di livello, precisando le alberature previste;
 - sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale;
 - piante quotate di tutti i piani, cantina e sottotetto compresi, dell'edificio o porzione di edificio in progetto, in scala non inferiore a 1:100, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, nonché la posizione delle canne fumarie e di ventilazione degli scarichi;
 - pianta quotata delle coperture, dell'edificio o porzione dell'edificio in progetto, in scala non inferiore a 1:100;
 - almeno 2 sezioni significative dell'edificio o porzione dell'edificio in progetto, in scala non inferiore a 1:100;
 - tutti i prospetti dell'edificio in progetto con l'indicazione dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori e dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate le sagome delle facciate contigue;
 - gli elaborati dovranno precisare i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione della centrale termica e

- del deposito di combustibile, la localizzazione del punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di eventuali passi carrai;
- relazione con calcolo e schema grafico di bagni e cucine non direttamente aerati;
 - schema quotato delle canalizzazioni delle acque nere e bianche;
 - schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
 - schema della sistemazione a verde delle aree eccedenti la superficie coperta, con indicate le alberature esistenti e previste;
 - relazione geologica, geotecnica, idraulica o parere geotecnico, redatti da tecnici abilitati e controfirmati dal progettista e dal direttore dei lavori quando nominato;
 - asseverazione del Progettista in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e di igiene ambientale, nonché l'asseverazione di conformità:
 - alla L. n. 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - alla L. n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - alla L. n. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
 - alla L. n. 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative;
 - al D.Lgs. n. 494/1996 modificato e integrato, sulla sicurezza nei cantieri;
 - alle leggi che disciplinano la costruzione in zone sismiche.
- c) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, quando necessari in relazione allo specifico intervento (V.V.F., della Soprintendenza ai B.A.A.S., delle A.S.L., di altre Autorità competenti).
- d) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;"
- e) atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di permesso di costruire convenzionato."

Art. 18 - Intervento sostitutivo regionale

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo precedente, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il responsabile dell'ufficio si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede

giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Capitolo III - Denuncia di inizio attività

Art. 19 - Denuncia di inizio attività - DIA -

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6 (edilizia libera) e all'articolo 8 (interventi subordinati al permesso di costruire).

2. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42/04 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Le tipologie di intervento assoggettate a contributo di costruzione sono determinate dalle leggi regionali vigenti.

5. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1.

Art. 20 - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta

allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

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

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

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

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

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

8. " La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 8. Alla denuncia devono essere allegati, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

a) attestazione comprovante i titoli di cui al precedente art 8;

- b) nomina del tecnico progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell'intervento;
- d) il progetto delle opere asseverato da un tecnico abilitato e costituito:
 - **per gli interventi di ristrutturazione edilizia** che non comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma o delle superfici, dagli stessi elaborati di cui alla lettera b) del comma 11 del precedente art. 17.
 - **per gli altri interventi** da relazione illustrativa ed elaborati grafici di rilievo e di progetto tali da rendere comprensibile in ogni suo aspetto l'intervento edilizio che si intende realizzare e adeguata documentazione fotografica a colori;
- e) dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento urbanistico edilizio esistente, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- f) dichiarazione sulla legittimità *delle opere oggetto dell'intervento*;
- g) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- h) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- i) atto d'obbligo laddove richiesto."

TITOLO III - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Capitolo I - Certificato di agibilità egli edifici e procedimenti relativi

Art. 21 - Ultimazione dei lavori

1. Del completamento dei lavori il denunciante, ovvero il titolare del permesso di costruire è tenuto a dare comunicazione al Comune, entro 30 giorni dalla ultimazione degli stessi.

Art. 22 - Certificato di agibilità/abitabilità

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

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

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

Art. 23 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori il soggetto di cui all'articolo 21, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente e dal direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di legge, con particolare riferimento all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del testo unico D.P.R. n. 380/2001.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento.

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

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni vigenti;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

TITOLO IV – QUALITA' DEGLI EDIFICI, QUALITA' URBANA, RISPARMIO ENERGETICO

Capitolo VI – Norme igienico edilizie

Art. 24 - Distanza da rilievi e terrapieni

1. I rilievi o terrapieni o muri di contenimento devono essere contenuti in un'inclinata di 45° misurata a partire dalla proiezione della quota del pavimento del volume edificabile sul muro esterno.

Inoltre si deve ricavare un passaggio di almeno metri 1.50 fra il fabbricato ed i rilievi, terrapieni o murature di sostegno con piano di calpestio a quota pari o inferiore al piano del solaio di abitazione.

2. In ogni caso le costruzioni non possono essere a distanza inferiore di metri 5,00 da preesistenti muri di sostegno di altezza superiore a metri 3,00 (vedasi schema allegato 4).

Art. 25 - Camere d'aria, isolazioni e vespai

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, laboratori devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio dello spessore minimo di cm. 40. Deve essere inoltre provveduto ad idoneo isolamento contro l'umidità.

Art. 26 - Scarico delle acque bianche e nere

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le **acque bianche** provenienti dai tetti, cortili e dalle aree private in genere. Esse devono essere raccolte, al limite dell'area privata, incanalate e convogliate nella rete di fognatura bianca; in assenza di quest'ultima le acque andranno avviate ad un adatto ricevente che, se costituito da un dispersore dovrà essere progettato secondo le prescrizioni di una relazione geologica o di altra apposita relazione firmata da un geologo.

2. Gli scarichi delle acque nere devono essere preventivamente trattati in fosse biologiche di adeguate dimensioni, situate nella proprietà privata ed essere quindi immessi nella rete di fognatura nera, previo inserimento di un pozzetto di ispezione dotato di sifone apposito situato nella proprietà privata, al confine con lo spazio pubblico. Ove il collegamento con la rete di fognatura nera non sia possibile, è consentita l'adozione di sistemi alternativi che verranno indicati di volta in volta dal competente ufficio comunale in relazione alla situazione

particolare e nel rispetto della normativa sulla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

3. Al piede di ogni colonna pluviale o fecale deve essere realizzato idoneo pozzetto ispezionabile sifonato.

4. Le canalizzazioni delle acque bianche e nere all'esterno del fabbricato, anche su aree private, dovranno essere eseguite in tubi in PEAD, gres o PVC tipo 303 UNI 7447/85, con diametro minimo 125 mm. e pendenza minima $i=1,0\%$; tali canalizzazioni dovranno essere corredate da pozzetti di ispezione con interasse massimo di m 30 e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica e altimetrica.

5. Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo, e per l'allacciamento delle stesse alla rete di fognatura comunale, deve essere chiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Il rilascio della stessa sarà accompagnato da un disciplinare regolante gli oneri di allacciamento e le modalità di esecuzione.

Art. 27 - Acqua potabile

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.

Art. 28 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture

1. I locali a piano terreno ad uso negozio, laboratorio o pubblico esercizio devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 3,00.

2. I locali di abitazione o adibiti ad usi equivalenti (stanze d'albergo, uffici, ecc.) devono avere un'altezza minima di metri 2,70 misurata da pavimento a soffitto ed una superficie minima dei vani abitabili di mq 9,00, riducibili a mq 5,00 per le cucine;

3. Per gli ambienti non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, corridoi, locali di sgombero, depositi, guardaroba e simili, è ammessa un'altezza minima di metri 2,40.

4. In analogia a quanto stabilito dalla L.R. 15/2000, art. 3, locali con soffitto inclinato sono abitabili qualora l'altezza minima non è inferiore a metri 1,40 e l'altezza media ponderale, calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile, è non inferiore a metri 2,40. Per superficie abitabile si intende quella che in ogni punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti. Il volume abitabile è quello sotteso dalla superficie abitabile. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite.

5. Le finestre dei vani abitabili devono avere una superficie di apertura non inferiore a mq 1,20 .

6. In ogni caso le finestre devono avere una superficie utile totale non inferiore a 1/8 di quella del pavimento dei locali situati al piano terreno e a 1/10 di quella del pavimento dei locali situati ai piani superiori.

7. L'aerazione degli appartamenti deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

8. Per i sottotetti il rapporto fra superficie interna netta dei locali e superficie finestrata non può essere inferiore a 1/12 e, per ciascun locale, non inferiore a mq. 0,50.

9. I corridoi devono avere larghezza minima di metri 1 , 00 .

10. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, esclusa la ristrutturazione totale, eventuali dimensioni inferiori a quelle minime indicate ai commi precedenti possono essere mantenute, qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico.

Art. 29 - Soppalchi

1. La costruzione di soppalchi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il locale da soppalcare deve avere, a soppalco realizzato, un'altezza media ponderale non inferiore a metri 2,70 per i locali da adibirsi ad abitazione permanente e di metri 3,00 per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi;
- i locali ottenuti con i soppalchi debbono avere altezza media ponderale non inferiore a metri 1,90;
- la superficie soppalcata non deve superare la metà della superficie del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e i 2/3 nel caso di usi diversi dall'abitazione;
- i locali ottenuti con i soppalchi possono essere adibiti ad abitazione permanente o ad usi equivalenti oppure a negozio laboratorio, esercizio pubblico se dotati di adeguate aperture.

Art. 30 - Servizi igienici

1. Ogni appartamento deve disporre di servizi igienici in un apposito locale che deve avere:

- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,50, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore;
- pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di metri 2,00;
- vaso e lavabo, vasca da bagno o doccia.

2. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine ma esserne separati da antigabinetti il cui lato minimo deve essere di almeno metri 1,00.

3. Possono peraltro essere costruiti servizi igienici in soprannumero rispetto al minimo prescritto, anche in collegamento diretto con camere da letto purché chiusi con serramento, senza l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle riguardanti l'aerazione,

4. I locali privi di finestre devono essere dotati di tubo di ventilazione protetto da griglia di sufficiente superficie, che deve terminare all'esterno preferibilmente di sopra del tetto.

5. Le pareti che delimitano il locale devono avere caratteristiche adeguate, di isolamento termico e di resistenza.

Art. 31 - Cucine

1. La cucina o l'angolo cottura devono essere forniti di acquaio, di canna di ventilazione e di canna fumaria. La canna di ventilazione e la canna fumaria devono sbucare sopra il tetto per almeno metri 1,00.

2. Qualora nel locale venga previsto l'impiego di apparecchi con utilizzo di gas combustibile deve essere previsto un foro di presa d'aria su parete esterna di almeno 100 centimetri quadrati e possibilmente a livello pavimento.

3. E' ammessa la costruzione di locali con superficie inferiore a quella prevista per la formazione di cucine a condizione che esse siano provviste di diretta illuminazione e aerazione per mezzo di finestra della superficie non inferiore a mq. 0,80 apertesi verso uno spazio aperto e di canna di sfiato. E' ammessa la sola ventilazione forzata purché siano garantiti almeno 5 ricambi d'aria all'ora e purché non siano presenti apparecchi a combustione.

Art. 32 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati

1. I locali siti ai piani terreno, seminterrato e interrato devono avere pavimento impermeabile posto, negli ambienti a piano terreno e nei porticati, a quota su-

periore a quella dei marciapiedi o degli spazi aperti con i quali confinano. Le murature perimetrali devono essere protette dall'umidità.

2. Per i locali seminterrati o interrati adibiti a cantina, deposito, magazzino non di vendita, servizi igienici, lavanderia, corridoi, ecc. l'altezza minima è ridotta a metri 2,20. Non è prescritta illuminazione e aerazione diretta salvo che nei locali destinati a servizi igienici, nei quali può essere sostituita con impianto di aerazione meccanica capace di garantire almeno 5 ricambi/ora.

3. Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.

Art. 33 - Autorimesse

1. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.

2. Il box ha le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina ha le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili.

3. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta a transito (pubblico) in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare.

4. Le rampe di cui al punto 6. non potranno avere pendenza superiore al 20%.

5. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno avere larghezza minima di metri 5,00.

6. La pavimentazione delle rampe deve essere eseguita con materiali anti-sdruciolevoli.

7. Per le autorimesse con capienza superiore a 9 veicoli è necessario il parere preventivo dei Vigili del Fuoco.

Art. 34 - Scale

1. Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata.

Le scale devono essere dotate di parapetto di altezza minima di metri 1.00 atto a costituire difesa verso il vuoto.

2. Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale, i passaggi verso le scale, pianerottoli e le rampe devono avere strutture portanti in ce-

mento armato o in materiale di equivalente comportamento all'urto e al fuoco. Sono ammesse scale in legno solo all'interno della stessa abitazione.

3. Qualora il vano scala risulti sprovvisto di finestratura in parete, fra le rampe deve essere realizzato un pozzo luce di conveniente dimensione e comunque mai inferiore a 40 cm. di larghezza.

4. Il vano scala deve avere superficie netta di areazione non inferiore a mq. 1,00. Nel foro di aerazione possono essere installati i dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici.

5. Ogni scala non può servire più di 500 mq misurati in pianta con esclusione della superficie occupata dalla scala e da altri impianti di risalita salvo deroga della competente autorità sanitaria per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili).

6. Quanto indicato ai punti 3 e 4 non si applica per le scale all'interno della stessa abitazione.

7. In ogni caso, negli edifici pubblici e privati, le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ad eccezione delle seconde scale e di quelle a servizio di singoli alloggi e locali.

Art. 35 - Parapetti e balconi

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm. di diametro;

2. I balconi non possono aggettare sulla pubblica via ad altezza inferiore a metri 3,50 sui marciapiedi e metri 4,50 sulla strada.

Art. 36 - Superficie minima e dotazione degli alloggi

1. La superficie minima di ogni alloggio non può essere inferiore a mq. 35,00 misurati al netto delle murature.

2. Ogni alloggio deve essere dotato di allacciamento alla reti fognante, idrica ed elettrica, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico e di cucina o angolo cottura e di canna fumaria e/o cappa con filtro. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato per più di sei posti letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.

Art. 37 - Dotazione di servizi igienici degli esercizi pubblici, dei locali aperti al pubblico, degli uffici privati

1. Tutti gli esercizi pubblici ed i locali aperti al pubblico, ad eccezione dei negozi e delle botteghe artigiane, devono essere dotati di servizi igienici, utilizzabili da parte del pubblico stesso.

Art. 38 - Locali per caldaie e cabine elettriche

1. I locali contenenti l'impianto termico centralizzato e le cabine elettriche devono essere di norma aperti verso l'esterno e direttamente ventilati. E' consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica. E' comunque necessario acquisire il parere preventivo dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla normativa vigente.

Art. 39 - Camini, condotti

1. Qualsiasi prodotto di combustione di caldaie, scaldabagni, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc., ovvero qualsiasi forma di ventilazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, condizionamento degli ambienti) deve essere scaricato nell'atmosfera a quota superiore di almeno metri 1,00 dalla falda di copertura mediante, comignoli e condotti di idonea sezione.

Art. 40 - Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa di legge e regolamentare statale e regionale in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 41 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa di legge e regolamentare provinciale in materia di inquinamento acustico.

CAPITOLO II – Norme per la tutela del patrimonio arboreo

Art. 42 - Sistemazioni a verde

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate sistemazioni a verde.

2. Le costruzioni interrato sottostanti aree sulle quali è prevista una sistemazione a verde, dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 50 cm. che va sistemato con impianto di erba ed arbusti da indicarsi nel progetto. Le coperture della costruzione sotterranea deve garantire l'assoluta impermeabilità e la impenetrabilità delle radici.

3. Il progetto delle sistemazioni a verde deve indicare le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine.

Art. 43 - Sistemazioni a verde nelle zone residenziali, produttive e miste

1. Le aree eccedenti la superficie coperta devono essere sistemate a verde per una superficie non inferiore al 20% dell'area totale del lotto e dovranno essere dotate di un albero almeno ogni 50 mq di zona a verde.

Art. 44 - Taglio di piante nei centri abitati.

1. Il taglio di piante, con diametro del tronco superiore ai 40 cm., nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a permesso di costruire, è soggetto ad autorizzazione del Sindaco ai fini di tutela del paesaggio.

Art. 45 - Garanzie degli impegni relativi alla sistemazione a verde

1. A garanzia degli adempimenti relativi alla sistemazione a verde previsti nel presente Regolamento, l'Amministrazione comunale può chiedere adeguata cauzione o garanzia fideiussoria che verrà restituita dopo un anno dall'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità e agibilità previa verifica della buona riuscita dell'impianto a verde.

Capitolo III – Arredo urbano – decoro degli edifici e delle recinzioni

Art. 46 - Elementi di arredo urbano

1. Gli elementi di arredo urbano, quali fioriere, panchine, cabine telefoniche, chioschi, ubicati negli spazi pubblici, devono essere particolarmente qualificati rispettando comunque quanto stabilito dal successivo art. 47.

Art. 47 - Decoro degli edifici e delle recinzioni

1. Nelle more della redazione e approvazione del "Piano del colore" gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devo-

no essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.

2. Ove le condizioni degli edifici, dei muri di sostegno, di contenimento e le recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra il Responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale può ordinare gli interventi necessari fissando un congruo termine per la loro esecuzione. Qualora gli interventi suddetti non vengano eseguiti nel termine stabilito, il Comune può disporre l'esecuzione in danno.

3. Tutti gli interventi che modifichino le volumetrie e i prospetti degli edifici devono comunque garantire il pubblico decoro.

4. i muri di recinzione in zona agricola non possono avere altezza superiore a 1 metro.

5. Le recinzioni nel centro abitato e nelle zone di nuovo impianto avranno altezza massima complessiva di metri 2,40 e le parti in muratura o in cemento saranno finite con intonaco tradizionale o con pietra locale. E' ammessa la muratura di mattoni a faccia vista .

6. Le recinzioni, i muri di sostegno o di contenimento, posizionati in corrispondenza di curve, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.

7. Sono in ogni caso vietate le recinzioni che, per gli elementi di cui sono composte e la loro forma, possono costituire pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 48 - Insegne, targhe, tabelle e tende

1. Salvo ogni diverso provvedimento autorizzatorio eventualmente necessario, sono soggette ad autorizzazione amministrativa, le tende sporgenti sulla pubblica via, le insegne, targhe e tabelle, poste all'esterno dei fabbricati, nonché i segnali di tipo stradale per l'indicazione di attività private (industrie e simili).

2. Le targhe e tabelle, di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40, devono essere raggruppate in vicinanza della porta di ingresso del fabbricato ove si svolge l'attività indicata e disposte in appositi contenitori.

3. La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.

4. L'altezza minima delle tende è fissata in metri 2,50 dal marciapiede, salvo l'eventuale frangia che non potrà sorpassare l'altezza di cm. 20.

5. In ogni caso tende, insegne, tabelle e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la vista della segnaletica stradale di interesse pubblico.

6. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente articolo si applicano le norme del vigente Regolamento comunale in materia.

Art. 49 - Obblighi di manutenzione

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso, comprese le facciate, in condizioni di decoro, di sicurezza e di igiene.

2. A tal fine il Comune può disporre gli opportuni sopralluoghi da parte di personale incaricato e può disporre altresì, con apposite ordinanze, l'esecuzione delle opere necessarie, fissandone i termini relativi. Qualora gli interventi suddetti non vengano eseguiti nel termine stabilito il Comune può disporre l'esecuzione in danno.

3. Le zone verdi, i parchi e i giardini devono essere mantenuti in condizioni di decoro.

Art. 50 - Numeri civici - segnaletica stradale - corpi illuminanti

1. Al Comune è riservata per ragioni di pubblica utilità la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:

- i numeri civici che vengono assegnati ad ogni fabbricato con riferimento agli accessi;
- le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
- lanterne, lampade ed altri corpi illuminanti per la pubblica illuminazione.

2. I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.

3. In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare al Sindaco il numero che deve essere abolito. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere al Sindaco l'applicazione del numero civico.

Art. 51 - Passi carrai

1. E' vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita autorizzazione comunale. L'autorizzazione si accompagna ad un disciplinare regolante le modalità di accesso e i relativi oneri.

2. La localizzazione di passi e accessi carrai non può avvenire in corrispondenza del lato interno di curve o in prossimità di curve cieche o comunque con ridotta visibilità, nonché in prossimità di intersezioni stradali.
3. La larghezza dei passi e accessi carrai deve essere commisurata alla larghezza dell'accesso privato e all'ingombro dei veicoli che devono accedervi.
4. Nella realizzazione di passi e accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e meccanico e devono essere eliminate le barriere architettoniche.

Art. 52 - Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici, sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:
 - lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm.;
 - modanature, rilievi e infissi esterni per una sporgenza non superiore a 20 cm;
 - le gronde.
2. Le vetrine di esposizione non possono sporgere dal filo del fabbricato.

Capitolo IV – Risparmio energetico e fonti di energia rinnovabili

Art. 53 – Riscaldamento e prescrizioni tecniche per il risparmio energetico

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento degli ambienti.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.
3. Per l'installazione di nuove caldaie o la sostituzione di quelle esistenti per potenze superiori alle 30.000 calorie, è fatto obbligo della installazione di caldaie ad alto rendimento.
4. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e accessoriati conformemente alla normativa in materia di risparmio energetico.

5. I progetti di nuovi edifici e di ristrutturazione di quelli esistenti devono essere accompagnati dal Progetto tecnico dell'edificio, in attuazione della legge n. 10/91.

Art. 54 - Fonti energetiche rinnovabili

1. E' consentito realizzare coperture di edifici per la realizzazione di centrali di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici, per potenze non inferiori a 3KW per autoconsumo o immissione in rete. L'inclinazione della falda che ospita i pannelli deve essere pari a quella che consente il massimo rendimento medio annuo nel sito di installazione.

L'altezza media all'intradosso pur consentendo la praticabilità non potrà essere superiore a m. 2,60 e l'altezza di gronda non potrà elevarsi oltre un metro dalla preesistente.

2. E' consentito realizzare coperture di edifici per la realizzazione di centrali di produzione di acqua calda con pannelli solari, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione in una rete condominiale. L'inclinazione della falda che ospita i pannelli deve essere pari a quella che consente il massimo rendimento medio annuo nel sito di installazione.

L'altezza media all'intradosso pur consentendo la praticabilità non potrà essere superiore a m. 2,60 e l'altezza di gronda non potrà elevarsi oltre un metro dalla preesistente.

3. Nelle aree scoperte destinate a parcheggio è consentito realizzare sulle zone di sosta tettoie fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, o solari per la produzione di acqua calda o immissione in rete.

L'inclinazione della copertura che ospita i pannelli deve essere pari a quella che consente il massimo rendimento medio annuo nel sito di installazione.

Art. 55 - Razionalizzazione degli impianti di illuminazione pubblica.

1. Per tutte le strade contenute all'interno del perimetro urbano, in caso di realizzazione di nuovi impianti di illuminazione o sostituzione degli esistenti, non possono utilizzarsi corpi illuminanti stradali o sospesi ma esclusivamente a bracci e pali di arredo urbano con impiego di lampade ad alto rendimento opportunamente schermate, in modo da diffondere la luce prodotta esclusivamente sulla strada ed il marciapiede, ed installate ad altezza max di ml 4,5.

Il tutto come sarà meglio specificato in un apposito Piano dell'illuminazione urbana.

TITOLO V - SICUREZZA DEGLI UTENTI, DEI CANTIERI, DEGLI EDIFICI

Capitolo I – Sicurezza degli utenti

Art. 56 – Rispetto delle norme in materia di sicurezza e prevenzione dei rischi

1. Nei progetti degli edifici, destinati a qualsiasi funzione, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire la prevenzione dei rischi e la sicurezza degli abitanti e, più in generale, degli utenti. In particolare dovranno essere rispettate:

- a) le norme vigenti in materia di sicurezza antincendio, con particolare riferimento alla compartimentazione ed al dimensionamento delle vie di fuga;
- b) le norme per la sicurezza degli impianti elettrici;
- c) le norme per la sicurezza degli impianti termici, con particolare riferimento a quelli a gas;
- d) le norme per la sicurezza degli impianti di ascensori e montacarichi.

2. Ove necessario il rispetto delle norme suddette deve essere evidenziato negli elaborati di progetto e, ove prescritto, deve essere confermato dagli atti di consenso dei V.V.F., delle A.S.L. e di altre Autorità competenti, ai sensi del presente Regolamento.

Capitolo II – Esecuzione dei lavori e sicurezza dei cantieri

Art. 57 – Tutela della salute, sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei e mobili.

1. Ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili, ed in attuazione del D. Lgs. n. 494/96 e successive modificazioni, il committente o il responsabile dei lavori designano il coordinatore della sicurezza per la progettazione ed il coordinatore della sicurezza per la esecuzione dei lavori.

Il coordinatore della sicurezza per la progettazione, provvede a redigere o far redigere il Piano della Sicurezza prescritto dalle norme vigenti.

Inoltre l'Impresa esecutrice designa un responsabile per la sicurezza. I nominativi del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, del coordinatore della sicurezza per la esecuzione dei lavori e del responsabile della sicurezza per conto dell'Impresa devono essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Art. 58 - Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Autorità comunale

1. Prima dell'inizio di qualsiasi intervento edilizio il titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione deve comunicare la data nella quale intende iniziare le opere, oltre al nome del Direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, del coordinatore della sicurezza per la esecuzione dei lavori, dell'Impresa costruttrice e del responsabile della sicurezza per conto dell'Impresa.. A tale comunicazione deve essere allegato il progetto

esecutivo redatto nel rispetto delle leggi vigenti, comprendente la documentazione relativa alle caratteristiche di isolamento delle pareti esterne e dei solai esterni. Alla documentazione suddetta, firmata dal Committente e dal progettista, deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei lavori di aver preso conoscenza della relazione geologica, geotecnica o del parere di fattibilità nel caso esso fosse stato richiesto come allegato al progetto.

2. Prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare del permesso di costruire deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi.

3. Non appena le opere di nuova edificazione abbiano raggiunto il livello del terreno o il livello del primo solaio, il titolare del permesso di costruire deve darne avviso al Comune per gli opportuni controlli. Uguale avviso deve essere dato ad avvenuto completamento della costruzione al rustico. Per le opere di urbanizzazione deve essere dato analogo avviso a scavo ultimato del cassonetto per le opere stradali e a posa avvenuta prima del reinterro per le opere di fognatura. Decorsi 4 giorni lavorativi dal ricevimento dell'avviso senza che il Comune abbia provveduto ad eseguire il sopralluogo richiesto, può essere dato corso alla continuazione dei lavori.

4. Un incaricato del Comune munito di mandato del Sindaco (tessera di riconoscimento munita di fotografia) può in ogni tempo visitare i lavori.

Art. 59 - Tabella indicativa

1. Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile una tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero del permesso di costruire o dell'autorizzazione, o della comunicazione o della denuncia di inizio lavori; data e numero del deposito del progetto ai fini delle norme sismiche e, ove occorra, ai fini della sicurezza antincendio, nonché nome del titolare, dell'eventuale committente, del direttore lavori, del coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione e per la esecuzione dei lavori, del progettista, del calcolatore delle opere in cemento armato, del tecnico che ha redatto la relazione geologica, geotecnica, idraulica o il parere geotecnico, nonché del costruttore, del responsabile della sicurezza per conto dell'Impresa e del direttore di cantiere.

Art. 60 - Cantieri e relative recinzioni

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose e avere aspetto decoroso.

2. Ove le opere, debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati pro-

spicienti gli spazi pubblici suddetti con una recinzione dell'altezza di almeno metri 2,00 di aspetto decoroso, costruita sulle linee e secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Comunale competente.

3. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico il titolare del permesso di costruire o autorizzazione edilizia, l'eventuale committente, il costruttore o il Direttore dei lavori, devono ottenere la relativa autorizzazione, impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nel disciplinare del permesso di costruire stesso, e in ogni caso a segnalare in modo opportuno la presenza di eventuali ostacoli alla circolazione.

4. Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere assicurato il libero accesso agli addetti.

5. Nella organizzazione e nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le vigenti norme di sicurezza.

6. La recinzione del cantiere non è obbligatoria nei casi seguenti:

a) se si tratti di opere di pochissima importanza, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nel qual caso il costruttore potrà venire autorizzato dal Comune a sostituire la recinzione con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;

b) quando in caso di eccessivo intralcio al pubblico transito l'Ufficio Comunale competente non ritenga che il suolo pubblico possa essere ingombrato con la recinzione, nel qual caso il costruttore dovrà provvedere alla realizzazione di ponti di servizio pensili sopra lo spazio pubblico alla altezza che sarà stabilita dall'ufficio comunale competente.

Art. 61 - Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità

1. Qualora i lavori, gli edifici, i manufatti, le opere e in generale la situazione dei luoghi costituiscano pericolo per la sicurezza e la pubblica incolumità, il Responsabile della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata interviene ai sensi della normativa vigente.

2. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni, sistemazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte ad eliminare ogni pericolo di danno a persone e cose.

Art. 62 - Scavi

1. Negli scavi dei terreni si dovrà dare alle sponde una scarpa sufficiente ad impedire franamenti, o comunque in rispetto di quanto prescritto dalla relazione geologica e geotecnica. Nel caso ciò non fosse possibile, o non fosse suf-

ficiente a garantirne la sicurezza, lo scavo dovrà essere armato a regola d'arte.

2. Tutti gli scavi, che presentano il ciglio su aree pubbliche, dovranno essere muniti di steccati, recinzioni o parapetti, con relativi segnali luminosi.

Art. 63 - Cautele da seguire nelle opere di demolizione

1. Le opere di demolizione devono essere eseguite nel rispetto del prescritto Piano della Sicurezza prescritto dalle leggi vigenti, con tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose ed a persone e, in particolare, scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini e a coloro che vi abitano.

2. E' vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; qualora ciò fosse richiesto dalla natura dell'opera, i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno venire calati entro appositi contenitori, condotti, o altri mezzi precauzionali.

Capitolo III – Sicurezza dei fabbricati

Art. 64 - Il registro storico-tecnico-urbanistico dei fabbricati

1. Ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità, del miglioramento della qualità degli edifici e del loro migliore uso, è istituito il registro storico-tecnico-urbanistico del fabbricato, relativo a ciascun edificio, qualunque sia la sua destinazione funzionale. Sul registro, redatto da tecnici laureati o diplomati abilitati, sono annotate le caratteristiche progettuali, strutturali e impiantistiche, geologica del sottosuolo, dello smaltimento delle acque dell'edificio, al fine di fornire un quadro conoscitivo dello stesso, a partire – ove possibile – dalle fasi di progettazione e di costruzione e dei relativi provvedimenti autorizzativi.

Art. 65 - Termini per la predisposizione del registro storico-tecnico-urbanistico del fabbricato

1. Il registro storico-tecnico-urbanistico, redatto a norma del precedente art. 64, secondo il modello che sarà predisposto dal Comune, deve essere allegato alle domande di permesso di costruire relative a nuovi edifici, a partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Per gli edifici esistenti il registro storico-tecnico-urbanistico del fabbricato dovrà essere predisposto entro dodici mesi per gli edifici pubblici e privati con attività che comportino presenza di lavoratori e accesso al pubblico, in ventiquattro mesi per i restanti edifici.

3. Il registro deve essere allegato alle richieste di permesso di costruire nonché alle dichiarazioni di inizio attività (DIA) nei casi in cui siano previste opere che possano incidere sulla stabilità di murature portanti, volte, coperture.

4. Il registro del fabbricato deve essere aggiornato in occasione degli interventi effettuati sulle strutture e sugli impianti e, comunque, con cadenza decennale

Art. 66 – Compiti del tecnico incaricato di redigere il registro storico-tecnico-urbanistico del fabbricato

1. il tecnico incaricato:

a) redige preliminarmente una relazione sulle condizioni statiche del fabbricato, sulle condizioni geologiche-tecniche del sottosuolo, sulla sua storicità dalla realizzazione all'attualità, contenente tutte le informazioni di cui al precedente art. 64;

b) controlla e annota sul registro l'esecuzione di ogni lavoro di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, mutamento di destinazione d'uso sull'intero fabbricato, o su parte di esso, con funzione di mera sorveglianza, senza alcuna delle responsabilità proprie delle figure professionali, previste dalla vigente normativa, per l'esecuzione di lavori edili o di impiantistica;

c) comunica, entro 48 ore dall'inizio, al condominio e al comune nel cui territorio è ubicato il fabbricato ogni intervento che compromette la sicurezza geostatica del fabbricato stesso;

d) comunica alla competente Soprintendenza ai beni architettonici, per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico e demotico etno antropologico, l'esecuzione di ogni intervento che interessa l'aspetto esteriore del fabbricato e delle aree e dei manufatti di pertinenza sottoposti a vincolo.

2. La relazione di cui al comma 1 lettera a), è corredata da una pianta del fabbricato e delle aree di pertinenza in scala adeguata, nella quale sono indicati tutti gli allacciamenti ed i percorsi dei sottoservizi dal confine pubblico al fabbricato stesso.

Art. 67- Agevolazioni fiscali

Al fine di ridurre gli oneri derivanti dalla predisposizione del registro del fabbricato, le aliquote dell'imposta comunale relativa all'edificio interessato sono ridotte secondo quanto stabilito dal consiglio comunale.

Art. 68 - Contenuti del registro storico-tecnico-urbanistico

1. I contenuti essenziali del registro del fabbricato sono i seguenti:

- Ubicazione dell'edificio
- Identificazione del proprietario o amministratore

- Identificazione del tecnico incaricato
- Anno di costruzione (effettivo o presunto)
- Eventuali vincoli
- Caratteristiche distributive e dimensionali dell'edificio
- Dati catastali (Foglio, particella, estratto di mappa)
- Dati urbanistici (licenza, concessione, autorizzazione ecc.)
- Attività esistenti o previste nel fabbricato o nel complesso edilizio
- Elaborati tecnici disponibili (progetto architettonico, progetto delle strutture, relazione geologica/geotecnica ecc.)
- Stato dei luoghi e documentazione fotografica
- Tipologia e consistenza delle strutture portanti, con attenta descrizione degli eventuali dissesti
- Descrizione e stato d'uso degli impianti tecnici esistenti (fognario, idrico-sanitario, antincendio, elettrico, di protezione dalle scariche atmosferiche, antenna TV centralizzata, riscaldamento – condizionamento, ascensori, montacarichi, ecc.)
- Esistenza o meno del Certificato di Prevenzione Incendi
- Esistenza o meno di Piano di sicurezza (ai sensi del D. Lgs 626/94) e di Piano di emergenza (ai sensi D.,M. 10.3.98)
- Relazione del tecnico (o dei tecnici) incaricati.

TITOLO VI – DIRITTI DI INFORMAZIONE E NORME FINALI

Capitolo I – Diritti di informazione e accesso agli atti

Art. 69 - Informazione ed accesso agli atti

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del destinatario del provvedimento e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione e copia presso gli uffici comunali competenti del permesso di costruire o dell'autorizzazione e dei relativi atti di progetto. L'esame dei documenti è gratuito. Il rilascio di copia è subordinato al rimborso del costo di riproduzione.
3. Qualora la richiesta di accesso agli atti presenti la citazione degli estremi identificativi del provvedimento di cui al primo comma, l'amministrazione deve consentire la visione o rendere copia di quanto richiesto entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.

4. In ogni altro caso, nel quale sia necessario l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi della pratica edilizia, il richiesto provvedimento è messo a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici.

5. Restano salve le disposizioni vigenti in materia di bollo, nonché i diritti di ricerca e di visura.

Art. 70 - Diritti del proprietario e dell'acquirente

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

2. Qualora la richiesta sia corredata dagli estremi identificativi dei singoli provvedimenti, gli uffici comunali sono tenuti a rendere quanto richiesto entro il termine di 30 (trenta) giorni.

Art. 71 - Integrazione delle pratiche

1. In sede di rilascio delle certificazioni previste dalla legge, l'Amministrazione comunale può integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

Capitolo II – norme finali

Art. 72 - Servitù pubbliche speciali

1. Al Comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio, la facoltà di applicare, alle fronti esterne dei fabbricati o costruzioni, previo avviso agli interessati, senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere compensi

- a) i numeri civici ed i nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli, ecc.;
- b) gli avvisatori di incendi;
- c) le targhette degli idranti e saracinesche;
- d) i capisaldi di quota;
- e) i ganci, cavi, o bracci per l'illuminazione stradale;
- f) le targhe ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
- g) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.

2. Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni di cui al precedente comma, sono a carico del Comune.

