



COMUNE DI  
**MINORI**  
ANTICA RHEGINNA MINOR

**Sindaco**  
*Andrea REALE*

**Assessore all'Urbanistica**  
*Franco Massimo LANOCITA*

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale

Responsabile del Servizio Urbanistica  
Responsabile del Procedimento  
*ing. Aristide MARINI*

Gruppo di progettazione: UTC  
*arch. Antonio CARPENTIERI*

*geom. Antonio PROTO*

*arch. Silvana SIBILIA*

Esperto in pianificazione  
urbanistica e territoriale  
*arch. Giovanni INFANTE*

Esperto in progettazione urbanistica  
e valutazione in ambiente GIS  
*arch. Giosuè Gerardo SATURNO*

data:  
Marzo 2014



# Indice

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

<b>TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI.....</b>	<b>7</b>
Art. 1 Natura e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) .....	7
Art. 2 Rapporto con il PUC, con gli API e con i PUA.....	8
Art. 3 Salvaguardia .....	8
Art. 4 Efficacia .....	8
<b>TITOLO II - DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO 1 – TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICI E EDILIZI .....</b>	<b>9</b>
Art. 5 Definizioni .....	9
Art. 6 Indici urbanistici .....	14
Art. 7 Indici edilizi.....	15
<b>CAPO 2 - REQUISITI DI DISTANZA.....</b>	<b>18</b>
Art. 8 Calcolo delle distanze.....	18
Art. 9 Misure delle distanze .....	18
Art. 10 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica ....	18
Art. 11 Distanze minime tra edifici.....	19
Art. 12 Distanza dalle strade, dalle ferrovie, dai corsi d'acqua .....	20
Art. 13 Riduzione delle distanze.....	21
<b>CAPO 3 - TIPI DI INTERVENTO.....</b>	<b>21</b>
Art. 14 Manutenzione ordinaria .....	21
Art. 15 Manutenzione straordinaria .....	23
Art. 16 Interventi pertinenziali.....	24
Art. 17 Restauro e di risanamento conservativo .....	26
Art. 18 Ristrutturazione edilizia.....	27
Art. 19 Interventi di nuova costruzione.....	29
Art. 20 Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	30
Art. 21 Interventi diversi o per opere minori .....	30
Art. 22 Interventi di demolizione .....	30
Art. 23 Interventi non ultimati.....	31
Art. 24 Interventi per manufatti provvisori .....	31
Art. 25 Interventi urgenti .....	32
Art. 26 Varianti in corso d'opera .....	32
Art. 27 Attrezzatura del territorio .....	32
Art. 28 Interventi di variazione della destinazione d'uso .....	33
Art. 29 Frazionamento senza cambio di destinazione d'uso.....	34

<b>CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>35</b>
Art. 30 Classificazione degli usi.....	35
 <b>PARTE II - DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI</b>	
<b>TITOLO III – SPAZIO APERTO PUBBLICO E D’USO PUBBLICO .....</b>	<b>37</b>
Art. 31 Generalità .....	37
Art. 32 Rete viaria e relative fasce di rispetto.....	37
Art. 33 Piste ciclabili .....	38
Art. 34 Parcheggi.....	39
Art. 35 Piazze e percorsi pedonali.....	40
Art. 36 Aree di verde attrezzato.....	41
Art. 37 Arredo degli spazi pubblici.....	42
Art. 38 Insegne e mezzi pubblicitari .....	42
Art. 39 Tende aggettanti.....	43
Art. 40 Edicole e Chioschi .....	43
Art. 41 Fioriere.....	44
Art. 42 Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici .....	44
<b>TITOLO IV- ATTREZZATURE .....</b>	<b>45</b>
Art. 43 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico .....	45
Art. 44 Qualità delle attrezzature pubbliche .....	46
<b>TITOLO V - SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA.....</b>	<b>47</b>
Art. 45 Spazi scoperti negli edifici esistenti .....	47
Art. 46 Giardini e parchi privati .....	47
Art. 47 Recinzioni .....	49
Art. 48 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni.....	50
Art. 49 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.....	51
Art. 50 Apposizione di indicatori, targhe e altri apparecchi .....	52
Art. 51 Numero civico degli edifici .....	53
<b>TITOLO VI–REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>53</b>
Art. 52 Conformazione delle costruzioni.....	53
Art. 53 Classificazione dei locali.....	54
Art. 54 Caratteristiche dei locali e degli alloggi .....	55
Art. 55 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell’utenza .....	57
Art. 56 Requisiti relativi alla riservatezza.....	57
Art. 57 Sottotetti.....	58
Art. 58 Soppalchi .....	58
Art. 59 Piani abitabili seminterrati.....	59
Art. 60 Piani interrati.....	59
Art. 61 Elementi aggettanti.....	60

Art. 62	Coperture .....	60
Art. 63	Chiostrine o cavedi intercapedini e cortili .....	61
Art. 64	Scale .....	61
Art. 65	Isolamento dall'umidità .....	62
Art. 66	Acque reflue.....	63
Art. 67	Acque superficiali.....	63
Art. 68	Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito.....	64

**TITOLO VII -DISPOSIZIONI VARIE .....** **65**

Art. 69	Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie .....	65
Art. 70	Depositi di materiali su aree scoperte .....	66
Art. 71	Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico .....	66
Art. 72	Discariche di rottami e simili .....	67
Art. 73	Chiusura di aree edificabili.....	67
Art. 74	Trivellazione ed escavazione di pozzi .....	67
Art. 75	Opere cimiteriali.....	68

**PARTE III**

**PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE E PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI**

**TITOLO VIII -NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE .....** **69**

**CAPO 1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....** **69**

Art. 76	Riferimenti legislativi e normativi .....	69
Art. 77	Obiettivi .....	73

**CAPO 2 - MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO.....** **75**

Art. 78	Orientamento degli edifici .....	75
Art. 79	Controllo del soleggiamento .....	76
Art. 80	Isolamento termico dell'involucro degli edifici.....	76
Art. 81	Prestazioni dei serramenti .....	77
Art. 82	Prestazione energetica del sistema edificio-impianto .....	78
Art. 83	Miglioramento efficienza impianti termici.....	79
Art. 84	Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza .....	81
Art. 85	Miglioramento efficienza impianti di illuminazione.....	82
Art. 86	Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso .....	83
Art. 87	Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.....	83
Art. 88	Requisiti relativi alla purezza dell'aria e riduzione effetto gas Radon .....	83
Art. 89	Requisiti relativi all'isolamento acustico .....	85
Art. 90	Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità .....	86
Art. 91	Requisiti relativi alla eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni .....	87
Art. 92	Requisiti relativi alla fruibilità.....	87
Art. 93	Requisiti relativi alla sicurezza.....	88

Art. 94	Requisiti relativi alla durata.....	89
Art. 95	Classificazione e modalità di scarico delle acque .....	89
Art. 96	Approvvigionamento e risparmio idrico .....	90
Art. 97	Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E8) .....	92
Art. 98	Controllo del microclima esterno e tetti verdi.....	92
Art. 99	Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.....	93
<b>CAPO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>94</b>
Art. 100	Tutela dall'inquinamento atmosferico .....	94
Art. 101	Tutela dall'inquinamento elettromagnetico .....	94
Art. 102	Impianti per le lavorazioni insalubri .....	95
Art. 103	Prescrizioni antincendio.....	95
<b>CAPO 4 - PROCEDURE SPECIFICHE .....</b>		<b>96</b>
Art. 104	Interventi e procedure.....	96
Art. 105	Certificazione energetica degli edifici .....	100
<b>CAPO 5 - DIFFUSIONE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....</b>		<b>104</b>
Art. 106	Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS) .....	104
Art. 107	Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno elettrico.....	105
Art. 108	Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici.....	106
Art. 109	Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali .....	106
Art. 110	Sistemi solari passivi .....	106
Art. 111	Geotermia e raffrescamento solare .....	107
Art. 112	Impianti a biomasse.....	107

## **PARTE QUARTA**

<b>TITOLO IX – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.....</b>		<b>109</b>
<b>CAPO 1 - TITOLI ABILITATIVI.....</b>		<b>109</b>
Art. 113	Attività edilizia libera .....	109
Art. 114	Certificato di destinazione urbanistica .....	110
Art. 115	Titoli abilitativi.....	111
Art. 116	Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio.....	111
Art. 117	Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Scia .....	112
Art. 118	Autorizz. preliminari alla Scia e alla C.I.L. - Ambiti nei quali non è applicabile la Scia .....	113
Art. 119	Opere soggette a Permesso di Costruire .....	113
Art. 120	Varianti.....	115
Art. 121	Interventi di Demolizione .....	115
<b>CAPO 2 - PROCEDURE .....</b>		<b>116</b>
Art. 122	Segnalazione certificata di inizio attività - Scia.....	116
Art. 123	Permesso di Costruire .....	118
Art. 124	Nuova istanza di Permesso di Costruire .....	121

Art. 125	Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.....	121
Art. 126	Verifica della conformità dei progetti .....	121
Art. 127	Opere a carattere precario e temporaneo .....	122
Art. 128	Interventi Urgenti .....	123
Art. 129	Manufatti Stagionali .....	123
Art. 130	Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere.....	124
<b>CAPO 3 - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO .....</b>		<b>124</b>
Art. 131	Documenti da allegare alla Segnalazione certificata di inizio attività .....	124
Art. 132	Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire .....	125
Art. 133	Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione .....	127
Art. 134	Elaborati grafici da allegare alle istanze - Interventi di recupero.....	129
Art. 135	Elaborati grafici - Interventi di demolizione.....	131
<b>CAPO 4 - ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>131</b>
Art. 136	Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici.....	131
Art. 137	Disciplina generale del cantiere di costruzione .....	132
Art. 138	Prescrizioni in materia di rumore .....	134
Art. 139	Scavi .....	134
Art. 140	Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici.....	134
Art. 141	Recinzioni provvisorie.....	135
Art. 142	Strutture provvisionali del cantiere di costruzione .....	135
Art. 143	Obblighi da osservare in caso d'interr. dei lavori o di soprelevazione di costruzioni .....	136
Art. 144	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico .....	136
Art. 145	Comunicazione di fine lavori.....	136
Art. 146	Richiesta numero civico.....	137
Art. 147	Certificato di agibilità.....	138
Art. 148	Procedimento di rilascio del certificato di agibilità .....	139
<b>TITOLO X – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....</b>		<b>141</b>
<b>CAPO 1 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....</b>		<b>141</b>
Art. 149	Generalità .....	141
Art. 150	Contenuto dei PUA .....	142
Art. 151	Procedimento di formazione dei PUA.....	142
Art. 152	Convenzioni .....	143
<b>CAPO 2 - COMPARTO EDIFICATORIO .....</b>		<b>143</b>
Art. 153	Comparti edificatori.....	143
Art. 154	Attuazione dei comparti edificatori.....	144
<b>TITOLO XI – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>		<b>145</b>
<b>CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE .....</b>		<b>145</b>
Art. 155	Generalità .....	145
Art. 156	Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.....	146

<b>CAPO 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>146</b>
Art. 157 Oneri di urbanizzazione .....	146
Art. 158 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione .....	147
Art. 159 Convenzione-tipo.....	147
<b>CAPO 3 - COSTI DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>148</b>
Art. 160 Costo di costruzione e determinazione dell'importo .....	148
Art. 161 Esonero dal contributo per costo di costruzione.....	149
Art. 162 Restituzione del contributo .....	149
Art. 163 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo.....	149
<b>CAPO 4 - MONETIZZAZIONE .....</b>	<b>150</b>
Art. 164 Monetizzazione degli standard .....	150
<b>TITOLO XII - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI CONSULTIVE IN MATERIA PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....</b>	<b>151</b>
Art. 165 Funzioni .....	151
Art. 166 Composizione della Commissione Locale per il Paesaggio.....	151
Art. 167 Attribuzioni della C.L.P. ....	152
Art. 168 Riunioni della Commissione – Votazioni .....	152
Art. 169 Astensioni dei componenti dalle riunioni .....	153
Art. 170 Decadenza e sostituzione dei componenti elettivi.....	153
Art. 171 Motivazione dei pareri – Modifica dei progetti .....	153
Art. 172 Processi verbali .....	153

# PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

## TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

### Art. 1 Natura e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

1. Il Comune di Minori esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale, utilizzando i diversi strumenti previsti dalla L.R.16/2004, aventi diversi livelli di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano Urbanistico Comunale (PUC), i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC). Tali strumenti di pianificazione sono accompagnati nel corso della loro predisposizione ed attuazione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del Piano e si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi e al monitoraggio degli effetti relativi.
2. Il RUEC è lo strumento che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché criteri e modalità di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.  
Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.  
Il RUEC, inoltre, specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale (Delibera n.659 del 18.04.2007, pubblicata sul B.U.R.C. n.33 del 18.06.2007) e detta norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, per un edilizia sostenibile.
3. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali nonché alle leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non riportate nel testo al fine di evitare duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici, alle disposizioni legislative e regolamentari, statali e regionali, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
4. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative e/o regolamentari, statali o regionali, attinenti alle materie considerate dal presente regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

## **Art. 2 Rapporto con il PUC, con gli API e con i PUA**

1. Il RUEC, in conformità al Piano Urbanistico Comunale (PUC), disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto. Inoltre il RUEC definisce e specifica per ogni ambito e sub ambito definito dal PUC gli interventi ammissibili, precisando in tal senso i contenuti della disciplina di Piano.
2. I contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUEC esplicita in merito alle definizioni di termini, dimensioni, materiali tipi d'intervento, usi, procedure, costituiscono riferimento normativo per gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), strumenti urbanistici che danno attuazione alle previsioni del PUC ed agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli API, trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.

## **Art. 3 Salvaguardia**

1. A decorrere dalla data di adozione del RUEC, o di variante allo stesso, e fino ad avvenuta approvazione, e comunque per un termine non superiore a 12 mesi decorrenti dall'adozione stessa, ai sensi dell'art.10 della L.R.16/04 è sospesa ogni determinazione in merito all'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi o all'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che risultino in contrasto o non compatibili con le previsioni dello strumento adottato.

## **Art. 4 Efficacia**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore (giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURC), il presente RUEC assume efficacia a tempo indeterminato nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.
2. Le disposizioni contenute nel presente RUEC prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente, così come su ogni altra precedente disposizione, atto deliberativo, circolare, determinazioni comunali inerenti alle materie disciplinate dal RUEC e che siano con esso incompatibili.
3. I titoli edilizi abilitanti divenuti efficaci prima della data di entrata in vigore del presente RUEC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi titoli o dalle vigenti disposizioni in materia.
4. Le disposizioni del R.U.E.C. costituiscono prescrizioni e devono essere osservate ed applicate da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.

## TITOLO II - DEFINIZIONI

### CAPO 1 – TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICI E EDILIZI

#### Art. 5 Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni:
  - **Allineamento**

Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.
  - **Alloggio**

Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.
  - **Altezza della costruzione**

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti d'incontro della retta stessa con il piano dispiccato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.  
Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura, in caso di sottotetto non abitabile o inclinazione  $\leq$  al 50%, o al colmo della copertura, in caso di sottotetto abitabile o inclinazione  $>$  al 50%.
  - **Altezza media dei locali e degli spazi interni**

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.
  - **Altezza d'uomo**

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.
  - **Ampliamento**

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.
  - **Androne**

Ambiente di passaggio dal portone d'ingresso dell'edificio alle scale e al cortile.
  - **Area cortiliva**

Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie, la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta a diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
  - **Area di pertinenza**

Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.
  - **Area di sedime**

Per area di sedime di un edificio si intende la figura piana descritta dall'effettivo attacco al suolo dell'edificio, cioè dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.

▪ **Arredo urbano**

Si intendono quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturarli, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

▪ **Balcone**

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto o ringhiera e sostenuto da mensole o a sbalzo.

▪ **Ballatoio**

Balcone continuo con funzione di percorso e di accesso esterno agli ambienti di un piano dell'edificio.

▪ **Classe degli edifici**

Gli edifici possono essere classificati in base alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93):

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

-E1(1). abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

-E1(2). abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

-E1(3). edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili:

-E4(1). quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;

-E4(2). quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

-E4(3). quali bar, ristoranti, sale da ballo;

- E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili:

-E6(1). piscine, saune e assimilabili;

-E6(2). palestre e assimilabili;

-E6(3). servizi di supporto alle attività sportive;

- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili

- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

▪ **Chiosco**

Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere.

▪ **Coefficiente di forma F degli edifici**

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del d. m. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

▪ **Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd**

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

▪ **Costruzione**

Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durevolezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

▪ **Destinazione d'uso**

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

▪ **Depositi di materiali a cielo aperto**

Gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

▪ **Depositi in area agricola**

Manufatto/i edilizio/i realizzato/i per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi, ecc.

▪ **Edificio residenziale**

Unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia, mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili e conformi alle normative del PUC.

▪ **Fronte della costruzione**

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano dispiaccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

▪ **Galleria**

Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

▪ **Gazebo**

Manufatto da giardino o da terrazzo, con copertura ed aperto su tutti i lati.

▪ **Impianti tecnologici**

- Nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

▪ **Indice di valutazione**

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/ parti IV, V, VII.

▪ **Isolato**

Porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

▪ **Lastrico solare**

Spazio scoperto non praticabile, se non per interventi tecnici, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

- **Loggia**  
Spazio coperto praticabile, compreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.
- **Lotto**  
Porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzare) e della relativa area di pertinenza.
- **Lotto minimo**  
Minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.
- **Manufatti temporanei**  
Manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, di durata non superiore a 120 gg., come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
- **Pensilina**  
Struttura accessoria in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
- **Pergolato**  
Struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo), priva di chiusure laterali e copertura, di norma costituente il supporto per la crescita di vegetazione rampicante.
- **Pertinenze**  
Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte, si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.
- **Pertinenze edilizie**  
Manufatti di dimensioni modeste, comunque ridotte rispetto al fabbricato cui si inseriscono e di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio, che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare -di cui fanno parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso.
- **Piani degli edifici**
  - Piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
  - piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni di piani seminterrate il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,30 m rispetto alla quota del terreno circostante;
  - piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;

- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;
- piano ammezzato: un piano interposto tra il fuori terra dell'edificio e i piani successivi in elevato, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestrate sotto portico);
- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Nelle NTA del PUC, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

- **Piano di spiccato**

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

- **Proiezione della fronte**

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

- **Porticato**

Spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno tre lati aperti sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.

- **Quota di spiccato**

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente, in tutto od in parte, quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

- **Ricostruzione**

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita.

- **Semifronte della costruzione**

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

- **Soprelevazione**

L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, di una costruzione esistente.

- **Spazio di cottura**

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

- **Spazio pubblico**

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

- **Superfetazione**

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente RUEC, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.

- **Terrazza**

Piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti, ringhiere o parapetti.

- **Tettoia**  
Costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali, che rimangono aperti sui lati.
- **Tipologia**  
Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.
- **Unità edilizia**  
L'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari che si configura, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altro. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
- **Unità fondiaria**  
Il complesso costituito dall'unità edilizia e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sia sotto il profilo distributivo e funzionale, sia sotto il profilo tipologico e stilistico-architettonico. Nel caso di intervento diretto, l'unità fondiaria coincide sempre con la superficie fondiaria o superficie del lotto.
- **Unità immobiliare**  
È la minima entità immobiliare censita o censibile nel catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata, comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.
- **Utente virtuale**  
Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.
- **Veranda**  
Loggia o balcone chiuso da vetrate.

## Art. 6 Indici urbanistici

1. Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni:
  - **S.T. Superficie territoriale**  
È la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.
  - **S.F. Superficie fondiaria**  
È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.
  - **Superficie permeabile**  
È la superficie non interessata da opere che impediscono la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo. Sono comunque da considerare superfici permeabili:
    - le superfici permeabili naturalmente in modo profondo;
    - le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco;
    - i giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati secondo le seguenti percentuali:
      - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 10%;

- solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 20%;
- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 40%.

- **U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.**  
È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).
- **U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.**  
È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).
- **I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.**  
È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).
- **I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.**  
È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).
- **Indice di permeabilità**  
E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

## Art. 7 Indici edilizi

1. Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni:
  - **S.U. Superficie utile**  
È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.).
    - Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:
      - i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole;
      - i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80; ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
      - le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.
    - Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).
  - S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.
  - S.U.T. è la superficie utile totale.
  - **S.C. Superficie coperta**  
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; da essa si escludono le parti

aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se di profondità non superiore a m 1,20, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi esporti eccedente detta profondità.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori terra.

▪ **R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F.**

È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

▪ **SUA Superficie utile abitabile**

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 1,20, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

▪ **SV Superficie netta di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 1/2000**

Per superficie netta di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

▪ **S.D. Superficie disperdente**

È la superficie che delimita verso l'esterno, ovvero verso vani non dotati di impianti di riscaldamento, il volume riscaldato V.

▪ **H.F. Altezza dei fronti**

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza dei fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 50% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta-, e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

▪ **H.M. Altezza massima del fabbricato**

È l'altezza massima tra quelle dei vari fronti (H.F.) dell'edificio.

▪ **N.P. Numero massimo dei piani utilizzabili**

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

▪ **V.C. Volume del fabbricato**

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati.

Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali costruzioni abusive.

Al solo fine del calcolo dei parcheggi discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 (che ha modificato l'art. 41-sexies della L. 1150/42), per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili nette superiori a mt. 3,50, si utilizza una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile netta.

▪ **H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA**

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

▪ **Volume lordo riscaldato**

È il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

▪ **V.T. Volumi tecnici**

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione; per il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione; per la protezione da fulmini, per le installazioni inerenti impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; per deposito di rifiuti solidi urbani) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo.

▪ **Sagoma dell'edificio**

La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti chiusi (ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico), i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e tutti gli elementi non costituenti superficie utile lorda.

▪ **Luci e vedute**

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

- Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio.
- Per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina la costituzione di servitù.

▪ **Parete finestrata**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute ai sensi della precedente definizione.

## **CAPO 2 - REQUISITI DI DISTANZA**

### **Art. 8 Calcolo delle distanze**

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si intende misurata, sul piano orizzontale, in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma piano volumetrica dell'edificio con tale riferimento.
2. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza si intende misurata, sul piano orizzontale, in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.
3. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata, sul piano orizzontale, in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

### **Art. 9 Misure delle distanze**

1. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
  - distanza da un confine di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica;
  - distanza da un altro edificio;
  - distanza e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalle ferrovie, dai corsi d'acqua.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona del PUC o nelle disposizioni del PUA, ed i limiti di arretramento dalle strade, dalle ferrovie, dai corsi d'acqua evidenziati nelle tavole del PUC o comunque previsti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

### **Art. 10 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, si rispettano le distanze preesistenti.
2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, la distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.
3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
4. E' consentito costruire a distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da trascriversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza inferiore a quella prevista dal RUEC e dalle N.T.A del PUC e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
  - b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444.
5. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m.1,00 dal confine di proprietà.

## **Art. 11 Distanze minime tra edifici**

1. In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.
3. Tra le pareti non finestrate - e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00 - è consentita una distanza minima di ml 8,00.
4. Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con oggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

## Art. 12 Distanza dalle strade, dalle ferrovie, dai corsi d'acqua

1. La distanza dalle strade è fissata dal PUC, in taluni casi anche con l'evidenziazione cartografica del limite di arretramento della nuova edificazione in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.  
In assenza dei limiti di arretramento dell'edificazione sulla cartografia di PUC e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme del medesimo PUC o del PUA, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:
  - A - Autostrade:
    - mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni);
    - mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);
  - B - Strade extraurbane principali:
    - mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni);
    - mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni);
  - C - Strade extraurbane secondarie:
    - mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);
    - mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni);
  - D - Strade urbane di scorrimento:
    - mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 2,00 per le recinzioni);
  - E - Strade urbane di quartiere:
    - mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni);
  - F - Strade locali e altre strade non classificate:
    - mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);
    - mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni).
2. La distanza minima dalle eventuali linee ferroviarie che interessano il territorio comunale è fissata in ml. 30 riducibile previo assenso del soggetto gestore e nel rispetto della vigente legislazione in materia. Per gli interventi sugli edifici esistenti che si trovano già a distanze inferiori resta fermo che, in caso di ampliamento delle unità edilizie comprese entro la fascia di rispetto alla zona ferroviaria, gli eventuali ampliamenti potranno essere realizzati, se ammessi dal OUC, solo se non viene ridotta la distanza dalla ferrovia rilevabile nello stato di fatto.
3. Fatte salve maggiori distanze previste dagli elaborati cartografici del vigente PUC, la distanza minima dai corsi d'acqua naturali ed artificiali è fissata nella seguente tabella in relazione al tipo di intervento da realizzare :

	<b>Distanza minima corsi d'acqua non arginati</b> (dal ciglio esterno)	<b>Distanza minima corsi d'acqua arginati</b> (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia)
Alberi e/o siepi	5,00 ml	2,00 ml.
Scavi o Movimento terra	5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo	2,00 ml e comunque uguale alla profondità dello scavo
Fabbricati	10,00 ml	8,00 ml
Deposito terra	10,00 ml	10,00 ml

Recinzioni	5,00 ml con zoccolo in muratura o c.a.	4,00 ml con zoccolo in muratura o c.a.
	2,00 ml Infisse direttamente in terra	2,00 ml infisse direttamente in terra

### **Art. 13 Riduzione delle distanze**

1. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
  - a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
  - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) cappotti esterni su fabbricati esistenti finalizzati al risparmio energetico;
  - f) opere di arredo urbano.
  
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi.

## **CAPO 3 - TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 14 Manutenzione ordinaria**

1. 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.
  
2. Rientrano nella categoria, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne);
  - riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
  - riparazione, sostituzione e posa degli infissi e dei serramenti;
  - le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
  - riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
  - l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
  - lo spostamento di pareti mobili;
  - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, inclusa la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - applicazioni di zanzariere o tende da sole;
  - la manutenzione del verde privato esistente;
  - la riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
  - la realizzazione di recinzioni con paletti infissi al suolo senza fondazioni;
  - l'installazione di antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm. 100) a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici da posizionare sui tetti o sui terrazzi di copertura in zone non visibili dalla pubblica via;
  - l'installazione di tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
  - l'installazione tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
  - l'installazione di condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici che ricadono in zona di interesse storico;
  - griglie e botole di accesso ai locali interrati;
  - installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali voliere, giochi per bambini.
3. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle stesse ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
4. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
5. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati alle disposizioni:
- di cui alla Parte II del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo *Codice* rilasciata dalla Soprintendenza per i BAP o dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente;
  - di cui alla Parte III del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo *Codice*, a meno che non ricorrano le condizioni di esclusione stabilita dall'art.149 dello stesso disposto normativo.

## **Art. 15 Manutenzione straordinaria**

1. 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.
2. Rientrano nella categoria, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - le opere di rinnovamento e/o sostituzione di parti, anche strutturali, fatiscenti delle costruzioni;
  - il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
  - il rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda;
  - adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, esclusivamente all'interno dell'immobile;
  - le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienici e quelli tecnologici, ivi inclusa l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
  - le opere di modificazione dell'assetto distributivo interno agli alloggi o alle altre unità immobiliari;
  - la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che, ancorché alterino la sagoma dell'edificio, siano diretti esclusivamente ad eliminare le barriere architettoniche;
  - la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento;
  - la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
  - la realizzazione di pensiline su edifici esistenti, con oggetto max di 1.20 m;
  - nuove canne fumarie, di esalazione e di aerazione;
  - vetrine interne o, al più, a filo esterno del fabbricato, e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
  - accessi carrai e loro modificazione.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.
5. Rientra negli interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di soppalchi a servizio di unità residenziali, commerciali, o terziarie, da considerare quale intervento di adeguamento funzionale delle unità stesse, non comportati incrementi delle superfici utili ai fini edilizi ed urbanistici, quando realizzati nel rispetto di quanto stabilito dai successivi articoli del presente RUEC, ed in particolare dall'art.58.

6. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente e del tecnico da questi incaricato, sia per quanto riguarda la classificazione delle stesse ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
7. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento edilizio, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio tecnico competente emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.
8. Le opere di manutenzione straordinaria, di qualsiasi genere, riguardanti immobili assoggettati alle disposizioni:
  - di cui alla Parte II del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo *Codice* rilasciata dalla Soprintendenza per i BAP o dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente;
  - di cui alla Parte III del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo *Codice*, a meno che non ricorrano le condizioni di esclusione stabilita dall'art.149 dello stesso disposto normativo.
9. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono, di regola, soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Sono fatte salve le previsioni e le procedure definite dall'art.6 del D.P.R.380/01 e s.m.i. (comunicazione telematica di inizio lavori) in relazione a talune procedure di interventi di manutenzione straordinaria o in relazione a tipologie di intervento assimilabili.

## **Art. 16 Interventi pertinenziali**

1. Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte, si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.
2. Costituiscono altresì pertinenze i volumi tecnici e/o gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse:
  - autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.N. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/2001, nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici;
  - locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas;
  - autoclavi, ascensori;
  - sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno;
  - cortili, androni, di uso condominiale o pubblico;
  - tettoie, pensiline, porticati, logge e giardini;
  - trasformazione di lastrici solari in terrazzi praticabili anche con la realizzazione di opere di protezione perimetrali, senza operare alcuna modifica degli elementi tipologici tradizionali come ad esempio le volte estradossate;

- sistemazioni di terreni non utilizzati per l'edificazione, ivi inclusi i manufatti accessori quali pergolati e tettoie (collocabili anche a ridosso di macere e murature), gazebo, piscine ad uso privato, attrezzature per il gioco all'aperto;
- altri arredi ed attrezzature quali:
  - forni, barbecue, ecc., prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combusti e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti;
  - piccoli ricoveri per animali da affezione o per gli attrezzi da giardino, aventi altezza da terra compresa tra 1,00 mt. e 2,00 mt. e superficie coperta massima di 5 mq;
  - fioriere e panchine;
  - fontane, sculture e statue;
  - pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti nel rispetto delle limitazioni previste dal PUC e dal presente RUEC relativamente alle superfici permeabili.

3. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti costituiscono mera manutenzione straordinaria e sono qualificate ai fini delle presenti norme quali interventi pertinenziali di Tipo A, nei seguenti casi:

- non comportano la realizzazione di nuove volumetrie di qualunque natura e tipo, ivi incluse quelle interrate o seminterrate;
- non comportano la realizzazione di volumi tecnici per la localizzazione di impianti - che non possono essere allocati nell'edificio - superiori al 5% del volume principale;
- pur comportando la realizzazione di nuove volumetrie, comunque contenute entro il 20% del volume esistente dell'edificio/unità di cui costituiscono pertinenza:
  - non ricadono in zone 1A o 1B del PUT;
  - non ricadono in ambiti per i quali le NTA prescrivono la redazione di PUA, a cui rimandare la definizione degli interventi pertinenziali ammissibili;
- sono volti alla realizzazione di garage pertinenziali, contenuti comunque entro il 20% del volume esistente dell'edificio/unità di cui costituiscono pertinenza, non ricadenti in zona 1A del PUT;

ed inoltre quando sono contemporaneamente verificate le sotto specificate condizioni:

- non vengono alterati i preesistenti caratteri tipologici e morfologici tradizionali o di valore architettonico e/o testimoniale;
- fatta eccezione che per i garage pertinenziali, quando le superficie impermeabilizzate (preesistenti ed indotte dalla trasformazione) non superano il 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza o, per percentuali maggiori, quando l'intervento comporta la riduzione di almeno il 30% della preesistente superficie impermeabilizzata.

La realizzazione in zona 1B del PUT dei garage pertinenziali di cui al presente comma è ammissibile solo a condizione che venga redatto progetto esecutivo convenzionato con il Comune al fine di vincolare la destinazione degli stessi locali ad esclusivo servizio e pertinenza di unità immobiliari di residenti, di valutare i possibili impatti significativi sull'ambiente e di definire le eventuali, connesse opere di pubblica utilità e/o le necessarie, misure di mitigazione e/o di riqualificazione ambientale e/o di risanamento idrogeologico da porre in essere a cura e spese dei privati proponenti.

4. In tutti gli altri casi, diversi da quelli contemplati al precedente punto 3, in relazione alla zonizzazione del PUT e del PUC e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e/o dei contesti edificati, gli interventi pertinenziali vanno considerati quali interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, realizzabili quando espressamente ammessi dalle norme di PUC e/o di PUA.

5. Gli interventi relativi alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, devono:
  - essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
  - non prevedere impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
    - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 50%;
    - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 40%;
    - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 35%;
    - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%;
6. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
7. Gli interventi pertinenziali non qualificabili, alla luce delle presenti norme, del PUC e dei PUA quali interventi di nuova costruzione, sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Sono fatte salve le previsioni e le procedure definite dall'art.6 del D.P.R.380/01 e s.m.i. in materia di comunicazione telematica di inizio lavori per talune tipologie di intervento rientranti nella presente categoria.

## **Art. 17    Restauro e di risanamento conservativo**

1. 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.
2. Ai sensi dell'art.29, co.4, del D.Lgs.42/04 e s.m.i., per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
3. Nell'ambito della categoria in esame è possibile quindi distinguere:
  - gli interventi di restauro, destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere e volti:
    - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
  - alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;
  - gli interventi di risanamento conservativo, che eccedendo quelli di straordinaria manutenzione precedentemente definiti, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Essi:
    - devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
    - non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti.
4. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo è possibile prevedere, altresì, i seguenti interventi:
- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
  - innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
  - ripristino dell'aspetto storico - architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
  - adeguamento degli spessori dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti;
  - apertura e/o modifica di finestre per esigenze di aerazione/illuminazione dei locali;
  - ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, nei limiti fissati dal PUC e dalle norme del presente RUEC.
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

## **Art. 18 Ristrutturazione edilizia**

1. 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 ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
2. Rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia anche gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2000 e ss.mm.ii..

3. Nell'ambito della categoria rientra anche:
  - la modifica delle caratteristiche distributive di più unità immobiliari comprese nello stesso edificio;
  - la suddivisione in più unità immobiliari, senza peraltro determinare incremento alcuno delle altezze, dei volumi e delle superfici utili complessive preesistenti;
  - l'inserimento di scale interne alle unità immobiliari nei casi di aggregazione di più unità per collegamento:
    - tra piani sfalsati;
    - negli alloggi trasformati in duplex;
    - con terrazzi di copertura;
  - l'inserimento di ascensori, ove ne sia ricavabile il vano di pertinenza all'interno degli edifici o sui fronti interni degli edifici.
4. Il PUA, ove previsto, può prescrivere la conservazione, il restauro e/o il ripristino di uno o più fronti dell'edificio per le sue caratteristiche storiche, architettoniche e/o tipologiche, e la realizzazione degli interventi consentiti nella categoria sulle restanti parti dell'immobile.
5. Gli interventi di frazionamento di unità immobiliari dovranno garantire il rispetto del parametro 1 vano per abitante e comunque il rispetto delle dimensioni minime degli alloggi di cui al D.M. 5 luglio 1975. Salvo maggiori approfondimenti e consequenziali prescrizioni dei PUA eventualmente previsti, il frazionamento di unità residenziali potrà essere ammesso per unità pari o superiori a 90 mq di s.u. ed a condizione che almeno una delle unità risultanti sia almeno pari o superiore a 55 mq di s.u.; in caso di frazionamento di unità immobiliare esistente e con destinazione diversa da quella abitativa, con contestuale variazione di destinazione a fini residenziali, le unità risultanti dovranno essere comunque pari o superiori a 55 mq di s.u.
6. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento; gli eventuali incrementi di volume e di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia sono, comunque, da intendersi, ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.
7. Gli interventi di demolizione con ricostruzione riguardano interi fabbricati; nella demolizione vanno obbligatoriamente incluse anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, superfetazioni, baracche e capannoni.
8. La ricostruzione deve attenersi alle prescrizioni per la nuova edificazione, nonché agli allineamenti ed ai limiti di altezza eventualmente indicati nelle planimetrie del PUA.
9. E' sempre ammessa la ricostruzione di edifici crollati, in tutto in parte, per cause di forza maggiore (ad es. straordinari fenomeni naturali) o eventi accidentali (incidenti domestici, crolli nel corso dell'esecuzione di lavori, ecc.) ed indipendenti dalla volontà del proprietario.
10. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli insediamenti di interesse storico – ambientale, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della

sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

11. Gli interventi di ristrutturazione, comprensivi della demolizione, della ricostruzione e dei ripristini, con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

## **Art. 19 Interventi di nuova costruzione**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite negli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - 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 dalle presenti norme all'art.16 e quanto previsto dal PUC;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);
  - 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 ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
  - gli interventi pertinenziali che le presenti norme tecniche, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - 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.
2. Rientrano nella categoria della nuova costruzione anche le seguenti tipologie di intervento:
  - gli adeguamenti funzionali una tantum degli alloggi ammessi dal PUC;
  - gli ampliamenti e/o sopraelevazioni, anche parziali, eventualmente ammessi in rapporto ai parametri di edificabilità o alle previsioni di PUA;
  - l'adeguamento funzionale delle strutture alberghiere ed extralberghiere esistenti, limitatamente a quelle a rotazione d'uso e gestite in forma imprenditoriale e stabile;
  - l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione;
  - la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, quando l'ambiente di sottotetto non si configura quale mera volumetria tecnica, inutilizzabile se non per finalità manutentive, ovvero ha le caratteristiche di pertinenzialità definite dalle presenti norme;
  - il riuso residenziale di sottotetti con modifiche del piano di imposta di uno o più solai;
  - la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire.

## **Art. 20 Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a permesso di costruire.

## **Art. 21 Interventi diversi o per opere minori**

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
  - elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
  - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - impianti di segnaletica stradale, dissuasori, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
  - panchine, cestini, fioriere;
  - punti vendita automatizzati;
  - cabine, punti telefono;
  - cassette posta e buche impostazione;
  - pensiline per trasporto pubblico e paline per fermata;
  - tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani;
  - vetrine, espositori, bacheche, insegne commerciali, targhe professionali e simili.
2. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.
3. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

## **Art. 22 Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime.
3. Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, in materia di rifiuti pericolosi.

4. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.

### **Art. 23 Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa delle strutture in c.a., impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso.

### **Art. 24 Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai 6 (sei) mesi, sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nella quale è espressamente indicato il termine dell'installazione. Qualora gli interventi abbiano carattere stagionale ripetuto negli anni, ossia ciclico, e/o sono connessi a concessioni demaniali pluriennali, gli stessi, in ragione dell'incidenza sul territorio e del carico urbanistico indotto, sono soggetti a permesso di costruire oneroso, cioè soggetto a versamento del contributo di costruzione una tantum, in cui deve essere specificata la scadenza o periodicità del titolo abilitante.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto abilitato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza del titolo abilitante; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione può provvedere direttamente in danno dell'inadempiente.
4. Il titolo abilitante di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

## **Art. 25 Interventi urgenti**

1. Nel caso di opere urgenti da realizzare in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs.vo del 18 agosto 2000, n. 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
2. Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza la preventiva acquisizione del titolo abilitativo, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettivo sussistere del pericolo.
3. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale con nota, da anticipare anche a mezzo fax, PEC, ecc., riportante i dati salienti identificativi del committente e dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori, nonché di presentare, entro 15 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione tecnico-amministrativa adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.
4. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.
5. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.
6. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

## **Art. 26 Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di opere soggette a permesso di costruire, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti al preventivo permesso.
2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, possono essere eseguite previa presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

## **Art. 27 Attrezzatura del territorio**

1. Comprende gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi

pubblici, le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA regolarmente approvati, da chiunque siano eseguiti.

2. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.
3. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate (elenco non esaustivo):
  - le strade;
  - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - le reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato;
  - gli allacciamenti alle reti pubbliche a diretto servizio degli insediamenti.
4. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle (di proprietà e gestione pubblica, o anche privata nei casi previsti dalle NTA) sottoelencate (elenco non esaustivo):
  - asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (elementari e medie), le scuole superiori;
  - i mercati di quartiere, gli uffici e le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali, gli asili nido, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le chiese e gli altri edifici religiosi;
  - gli spazi pubblici attrezzati a parco urbano e territoriale e per l'esercizio dello sport.

## **Art. 28 Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. L'intervento consiste nelle modifiche, anche se non comportanti opere edilizie, all'uso o alla funzione attuale dell'immobile o di sue parti, ivi inclusi il piano terreno e/o il piano seminterrato, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse dal PUC per l'area e l'edificio.
2. Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone omogenee sono specificate negli articoli relativi alle zone ed ambiti di piano.
3. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche, nell'ambito delle singole zone, tra categorie funzionali differenti, e non quelle all'interno della medesima categoria funzionale.
4. Qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico (quando cioè in conseguenza del mutamento di destinazione d'uso e della applicazione delle norme del PUC all'uso finale, si determini un aumento delle unità immobiliari e/o delle superfici complessive degli edifici, o sia necessaria una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle aree standard richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminazione del titolo (per edifici comunque costruiti prima del 1967), la destinazione d'uso

in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.

6. Ai sensi dell'art.2 della L.R.19/01 e s.m.i.:
  - il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero;
  - sono soggetti a SCIA i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
  - il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire;
  - il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a permesso di costruire;
  - il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole è sempre soggetto a permesso di costruire.
7. Costituisce variazione della destinazione d'uso la trasformazione di abitazioni rurali al servizio del fondo agricolo in civili abitazioni - fatta eccezione per le modifiche conseguenti a trasferimenti di proprietà per successione o donazione tra parenti entro il 2° grado di parentela- e quella di abitazioni permanenti in abitazioni stagionali, foresterie etc., e quella di sottotetti a residenze.
8. La destinazione a residenza del sottotetto esistente è consentita se il sottotetto è abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali.

## **Art. 29 Frazionamento senza cambio di destinazione d'uso**

1. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.
2. I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.
3. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

## CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO

### Art. 30 Classificazione degli usi

1. Il presente articolo definisce, attraverso una specifica classificazione, le destinazioni d'uso esistenti e di progetto per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento al fine di specificare le destinazioni ammissibili nei diversi Ambiti individuati nel Puc. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.
  
2. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:
  - A. usi abitativi di tipo urbano:
    - A1 - residenze;
    - A2 - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
  - B. usi industriali e artigianali:
    - B1 - produzione industriale e artigianale di beni;
    - B2 - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
    - B3 - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.
  - C. attività terziarie (economiche e amministrative):
    - C1 - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
    - C2 - centri sociali;
    - C3 - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
  - D. attività commerciali e artigianato di servizio:
    - D1 - commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
    - D2 - commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
    - D3 - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);
    - D4 - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
    - D5 - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
    - D6 - laboratori di artigianato alimentare;
    - D7 - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
    - D8 - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.
  - E. attività ricettive e ristorative:
    - E1 - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
    - E2 - accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sosta caravan);
    - E3 - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
  - F. attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
    - F1 - attrezzature per spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali;

discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).

- G. Attrezzature pubbliche:
  - G1 - sedi di attrezzature pubbliche di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - G2 - sedi di attrezzature pubbliche di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - G3 - servizi per la formazione universitaria;
  - G4 - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - G5 - parcheggi pubblici.
- H. usi rurali:
  - H1 - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
  - H2 - attività agrituristiche e di turismo rurale.

## **PARTE II**

# **DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI**

### **TITOLO III – SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO**

#### **Art. 31 Generalità**

1. Le norme riferite alla manutenzione, trasformazione, progettazione e realizzazione dello spazio aperto pubblico e d'uso pubblico interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni della componente strutturale del Piano urbanistico comunale, in particolare in riferimento a:
  - strade e relative fasce di rispetto;
  - piste ciclabili;
  - parcheggi;
  - piazze e percorsi pedonali;
  - aree di verde attrezzato;
  - arredo urbano.

Tali attività sono soggette a tutela e controllo da parte dei competenti Uffici comunali.

2. Destinatari della norma sono sia il soggetto pubblico, quando opera direttamente, sia il soggetto privato, quando realizza spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

#### **Art. 32 Rete viaria e relative fasce di rispetto**

1. Nelle tavole di analisi e di progetto del PUC è indicata la rete viaria esistente.
2. Per i diversi tipi di strade, nel RUEC sono individuate le prestazioni da raggiungere al fine di migliorare le relazioni che ciascun tipo di strada ha con il contesto circostante e di eliminare o mitigare eventuali problemi di compatibilità.
3. Gli elementi che costituiscono e caratterizzano le strade sono:
  - carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma; ecc.);
  - intersezioni;
  - spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
  - fermate dei mezzi pubblici;
  - percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
  - percorsi ciclabili;
  - fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;

- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, filari arborei e siepi antirumore) e artificiali (barriere antirumore, spartitraffico e paracarri, paletti);
  - arredi.
4. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate, salva motivata deroga, è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.
  5. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 20 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.  
Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.  
Nelle fasce di rispetto stradale, è ammessa anche, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  6. Negli interventi di riqualificazione delle autostrade e/o strade extraurbane primarie esistenti, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.
  7. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:
    - impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
    - utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
    - prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

### **Art. 33 Piste ciclabili**

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione dei PUA occorrerà individuare, ogni volta che sia possibile, tracciati per connessioni viarie ciclabili.
2. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
  - nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riconducibile a 1,25 m. nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
  - per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m.
  - nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
  - la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo;

- la pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.
3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
  4. Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
    - garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
    - essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
    - individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
    - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
  5. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

## **Art. 34    Parcheggi**

1. Si considerano aree di parcheggio pubblico le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 5 posti auto); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano e/o ambientale.
3. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio) è di 30 mq.
4. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
5. Per i parcheggi interrati, ove possibile, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (piazza, area per il gioco, area per il mercato, ecc.), ovvero

provvista di un sufficiente strato di terreno vegetale per la messa a dimora di specie vegetali anche ad alto fusto e l'organizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato.

6. Gli spazi esterni destinati a parcheggi debbono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stallo di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura nera delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.
7. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.
8. Sono richiesti in ogni parcheggio pubblico stalli per disabili in proporzione di 1:50, con il minimo di uno.

### **Art. 35   Piazze e percorsi pedonali**

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
2. Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, la utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.
3. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. I percorsi pedonali, vicini o interni ad aree di verde attrezzato, possono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00.
6. I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. I nuovi percorsi pedonali adiacenti alle sedi stradali dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine ed eventuali piste ciclabili ed avere, preferibilmente, larghezza minima di 1,50 m. Il piano del marciapiede deve avere una pendenza verso la strada del 2-2.5 %.

8. Quando i percorsi pedonali sono contigui agli spazi per il parcheggio, è necessario prevedere particolari soluzioni che impediscano agli autoveicoli di invadere il percorso.
9. Gli scivoli di raccordo tra marciapiede e strada carrabile dovranno avere una pendenza non inferiore al 6% e non superiore al 15%. Le spondine laterali degli scivoli di raccordo marciapiede – strada carrabile devono avere una pendenza non superiore al 15%.
10. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con incremento dei livelli locali di illuminazione serale, per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
11. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare e mantenere i marciapiedi insistenti su spazi pubblici comunali inseriti in ambiti urbani già edificati.
12. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.
13. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili -comunque accessibili- che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio con un dislivello superiore a ml 0,40.
14. Gli scivoli dei passi carrai devono avere pendenza compresa tra il 6- 15%.
15. I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e comunque in modo che rimanga uno spazio utile non inferiore ad 1 m.

## **Art. 36 Aree di verde attrezzato**

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e, solitamente, dalla prevalenza di suoli permeabili. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva. Nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.
3. Le componenti principali delle aree verdi sono:
  - aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);

- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
  - bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
  - aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
  - aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
  - piste pedonali e ciclabili;
  - elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
  - aree per cani.
4. Le aree verdi attrezzate possono ospitare piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
  5. All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di chioschi smontabili ( Su<20mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa –mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

### **Art. 37 Arredo degli spazi pubblici**

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

### **Art. 38 Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre su suolo pubblico dovranno essere in armonia con il fabbricato e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta all'acquisizione dei preventivi titoli abilitanti stabiliti dalla legislazione vigente (titoli edilizi, paesaggistici, ambientali, ecc.) ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e/o per l'occupazione di suolo, sottosuolo o soprasuolo pubblico.
3. La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.
4. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm (nei tessuti edilizi storici, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun aggetto dal filo del fabbricato); esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente comma va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

5. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.
6. Attraverso gli Uffici competenti, il Comune ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs.vo 42/2004. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

### **Art. 39 Tende aggettanti**

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non può superare il limite di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
3. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è un marciapiede, a meno che l'area non sia esclusivamente pedonale e chiusa alla circolazione veicolare.
4. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
  - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
  - rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di 20 cm per parte;
  - essere prive di pendagli e frange;
  - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici;
  - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
  - nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

### **Art. 40 Edicole e Chioschi**

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada.
2. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito titolo edilizio abilitante, nonché le eventuali, ulteriori, autorizzazioni,

nulla osta, atti d'assenso comunque denominati e necessari. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicaps motori.

#### **Art. 41 Fioriere**

1. La collocazione di fioriere da parte dei privati su aree pubbliche o ad uso pubblico è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio complementare ad una attività di pubblico esercizio.
2. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque immediatamente rimovibile su richiesta dell'Amministrazione pubblica. Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

#### **Art. 42 Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. La installazione degli impianti tecnologici di cui al presente articolo resta subordinata alla preventiva acquisizione dei necessari titoli abilitanti previsti da normative generali e di settore, ed in particolare dal D.Lgs.42/2004 e dal D.P.R.159/2010.
4. **Antenne paraboliche.**
  - 4.1 Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici. Sono ammesse collocazioni alternative (in giardini, cortili ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
  - 4.2 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

4.3 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

## **5. Impianti di condizionamento e climatizzazione**

5.1 E' vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando i condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche non possano essere adeguatamente schermate e siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.

## **6. Impianti tecnologici di facciata**

6.1 Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

6.2 In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

6.3 In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

6.4 Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

6.5 Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

## **TITOLO IV- ATTREZZATURE**

### **Art. 43 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

1. Il RUEC detta le norme relative alla progettazione e realizzazione delle attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale.

2. Il PUC nelle tavole di progetto e nelle norme tecniche di attuazione definisce all'interno degli Ambiti ricadenti nel Sistema insediativo le quantità di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e, tra i diversi tipi di attrezzature, individua quelle ammissibili.
3. Gli API individuano, specificamente e in conformità a quanto prescritto dal PUC e dal RUEC, le aree per attrezzature pubbliche.
4. Tra le attrezzature pubbliche si considerano, oltre che a quelle definite al precedente art.27: scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, attrezzature socio-sanitarie, sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile, spazi per il culto, centri e impianti sportivi, aree di verde attrezzato.
5. Destinatari della norma sono i soggetti attuatori e/o gestori di attrezzature che si atterrano alle norme che seguono per la progettazione degli interventi di manutenzione, trasformazione e nuova realizzazione delle attrezzature.

#### **Art. 44 Qualità delle attrezzature pubbliche**

1. Considerando che le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono elementi fondamentali nella definizione della qualità urbana, gli interventi edilizi e di sistemazione degli spazi aperti, sia di nuova costruzione e nuovo impianto, sia di ristrutturazione o ampliamento, devono contribuire al miglioramento complessivo della qualità dell'ambito in cui le attrezzature si inseriscono. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno.
2. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per i diversamente abili e per le persone con difficoltà di deambulazione.
3. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, prediligere soluzioni che permettano l'introspezione visiva.
4. Le attrezzature devono essere possibilmente collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del mezzo pubblico, dotate di un adeguato numero di parcheggi.
5. Per gli edifici valgono i requisiti e le prestazioni disciplinati dal presente Regolamento (Parte Terza e Quarta).
6. Al fine di aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto, deve essere favorita l'integrazione di diverse destinazioni nell'arco della medesima giornata. Oltre agli usi principali attribuiti all'area, devono essere considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di quella fondamentale e pertanto gli spazi accessori e di servizio che ospitano.
7. Le attività possono essere svolte e gli interventi edilizi realizzati, oltre che dall'Amministrazione comunale e da altri enti pubblici, anche da privati, sulla base di una convenzione stipulata con il Comune. La convenzione è finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico di attrezzature e servizi erogati.

## **TITOLO V - SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA**

### **Art. 45 Spazi scoperti negli edifici esistenti**

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di ml 2,00.
2. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo da garantire il rispetto della norma di cui all'art. 16, co.5.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali.

### **Art. 46 Giardini e parchi privati**

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra - uguale o maggiore di m. 0,60 deve essere comunicato al Sindaco, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
3. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.
4. Le trasformazioni edilizie o urbanizzative devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.
5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
8. La vegetazione non può, di regola, oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale. E' consentito, solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al sedime stradale, per alberature di notevole pregio, oltrepassare tale limite.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta:
  - a) delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c) delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d) del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
14. In assenza di indicazioni si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
15. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.
16. Ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 10, per «albero monumentale» si intendono:
  - a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
  - b) i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;

- c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.

Salvo che il fatto costituisca reato, per l'abbattimento o il danneggiamento di alberi monumentali si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 5.000 a euro 100.000. Sono fatti salvi gli abbattimenti, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale effettuati per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo forestale dello Stato.

## **Art. 47 Recinzioni**

1. Le aree non edificate fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono aprirsi all'interno della proprietà, essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.
3. Eventuali apparecchiature videocitfoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltretutto segnalate e ben visibili. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
4. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico. Per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede.
5. Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato ai fini del computo delle distanze. Il muro di cinta deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:
  - a) essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
  - b) non superare l'altezza di tre metri;
  - c) costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.
6. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni solamente se realizzate in siepe viva, siepi morte in legno, reti metalliche o materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata; fanno eccezione le spalle per i cancelli degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.

## **Art. 48    Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
3. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
4. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a ml 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.
5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
  - lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
  - spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
6. È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati -oltre che nel rispetto del Piano Urbano Traffico e conseguenti piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari- alle seguenti condizioni:
  - la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 4,50 né superiore a ml 6,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada;
  - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 ml;
  - la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a ml 10 misurata fra gli stipiti più vicini; la distanza dagli angoli delle strade non inferiore a 12 ml; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

7. Anche in caso di sostituzione di cancello esistente, l'accesso carraio dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.
8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
9. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
  - rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni cono senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 ml.
  - la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio;
  - l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura e per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
10. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
11. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

## **Art. 49 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali**

1. Ai sensi dell'art.9 della Legge 122/1989 e s.m.i., è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con il piano urbano del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.
3. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere

assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomie forestali o periti agrari.

4. Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, con le modalità di cui al comma successivo, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune.
5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive (in particolare si fa riferimento all'art 6 della L.R. 19/01 e s.m.i. ed art.6 del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 381, dell'11 giugno 2003).
6. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo, sia punto 1 che punto 2, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliari alla quale sono legati da vincoli di pertinenzialità. I relativi atti di cessione sono nulli.

#### **Art. 50 Apposizione di indicatori, targhe e altri apparecchi**

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni: le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; i cartelli per segnalazioni stradali; le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filovari; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili; gli orologi elettrici; i sostegni per i fili conduttori elettrici; gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; le targhe, gli apparecchi ed i contenitori di impianti relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o aziende installatori.

7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### **Art. 51 Numero civico degli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra d'chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

### **TITOLO VI—REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 52 Conformazione delle costruzioni**

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
  - dalla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;
  - dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
  - dal rapporto tra i fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. La distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non deve essere inferiore ai 5 m.
3. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nel piano urbanistico in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.
4. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire condizioni compatibili dal punto di vista della tutela dall'inquinamento acustico.
5. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie dei fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore

soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva.

Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

7. È ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
  - nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi;
  - nuove costruzioni conformi a convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni delle presenti norme e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, eventualmente anche in aggetto, di fronti architettonici compiuti;
  - nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
  - nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
  - nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di ml 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal piano urbanistico;
  - autorimesse private, limitatamente a una altezza di 2,5 ml, per una estensione non superiore a 1/4 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
  - recinzioni;
  - cabine per impianti tecnologici e simili, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
8. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
9. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche di volumi tecnici tali da non consentire la permanenza di persone.
10. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente piano urbanistico, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve, di norma, essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 40% del lotto stesso.
11. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di ml 1,20. È consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.

## **Art. 53 Classificazione dei locali**

1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.
  - La categoria A1 comprende:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
  - alloggi monostanza;
  - uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.
- La categoria A2 comprende:
- negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;
  - laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;
  - parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.
- La categoria S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
- La categoria S2 comprende:
- scale che colleghino più di due piani;
  - corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;
  - magazzini e depositi in genere;
  - autorimesse di solo posteggio:
  - locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza:
  - lavanderie e stenditoi;
  - stalle, porcilaie e simili.
- La categoria S3 comprende:
- disimpegni inferiori a 12 mq;
  - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
  - vani scale colleganti soltanto due piani;
  - locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati dall'Ufficio comunale preposto per analogia.

## **Art. 54 Caratteristiche dei locali e degli alloggi**

1. Negli edifici di abitazione -negli edifici o locali con destinazioni diverse si rinvia alle vigenti leggi o regolamenti specifici- le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni :
- a) altezza minima interna utile:**
- nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 ml; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali;
  - nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 ml, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 4,50 ml, salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento.

Per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta non inferiore a 3,20 ml;

- nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;

**b) superfici minime e caratteristiche:**

- tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml2,00;
- i locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a mq 30;
- i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti -fino all'altezza minima di ml 1,50- realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

**c) illuminazione ed aerazione:**

- tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso;
- i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;
- per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria S -tranne le centrali termiche- possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati;
- Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale, nel rispetto dei requisiti di condizionamento ambientale:
  - o i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - o i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - o i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - o i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli;
  - o i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - o gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:

- ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
- in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia -cioè prive di finestra propria- di dimensione volumetrica non

inferiore a mc 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse;

- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28, se per una persona, e a mq 38, se per due persone;
  - ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, sì da poter essere attrezzato, ove necessario, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.
3. Tutti i locali classificati A1 e A2 di cui ai punti precedenti devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina (della superficie minima di mq1,20 e della larghezza minima di ml 0,90) e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
  4. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 delle dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80; tali locali devono essere ubicati a ciascun livello aperto al pubblico ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 55 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza**

1. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml 1,10.
2. Le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml 1,00.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
4. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

#### **Art. 56 Requisiti relativi alla riservatezza**

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettante deve presentare una altezza non inferiore a ml 2,02 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

## **Art. 57 Sottotetti**

1. I sottotetti possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a ml 2,70, con un minimo assoluto di ml 1,60, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto non inferiore a ml 0,20 ovvero altre forme di coibentazione idonee a norma della legislazione vigente, fatte salve le norme speciali di deroga in materia di recupero abitativo dei sottotetti.
2. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità ai sensi della normativa vigente e che non prevedono permanenza di persone, se di nuova costruzione o oggetto di modifica, devono avere:
  - a) rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8;
  - b) caratteristiche dimensionali tali da essere escluse dal calcolo della superficie utile lorda;
  - c) in essi è ammessa la sola installazione di impianto elettrico, con assenza di altri impianti (gas, riscaldamento, citofono ecc.) e non dovranno presentare suddivisioni interne, a meno di quelle necessarie a suddividere le diverse unità (nel caso di edifici con più unità immobiliari).
3. Nei sottotetti non abitabili, al fine di permettere il ricambio d'aria, la dimensione dei lucernari o degli abbaini non può superare 1 mq ogni 30 mq di superficie sottotetto.
4. Nel caso siano proposti abbaini, la loro altezza all'estradosso non dovrà, comunque superare la linea di colmo del tetto, e non potranno avere larghezza maggiore di un metro e quaranta. Dovranno essere realizzati ad una distanza tra loro pari almeno una volta e mezzo la loro larghezza (se di dimensioni diverse con riferimento a quello maggiore).
5. 6. Se esclusi dal calcolo della volumetria del fabbricato, perché considerati volumi tecnici, i sottotetti non dovranno avere alcuna utilizzazione specifica, nemmeno di bucatari, stenditoi, ma potranno esclusivamente ospitare parte degli impianti tecnici (idrico, termico televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.), ovvero essere locali di sgombero. Dovranno avere altezza massima non eccedente mt. 0.00 alla gronda e mt. 2.20 al colmo, misurata all'intradosso del solaio di copertura.
6. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità, ma che hanno caratteristiche tali da non essere esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, vanno comunque computati ai fini del calcolo del volume urbanistico. In tal caso, gli ambienti potranno essere utilizzati per le destinazioni d'uso consentite secondo i requisiti di superficie, altezza, illuminazione, ventilazione, ecc. posseduti dagli stessi.

## **Art. 58 Soppalchi**

1. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili (locali praticabili ricavati con una suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza) fino ad una superficie massima pari al 50% del singolo ambiente ove realizzare il soppalco, con altezza minima netta di ml 2,10 al di sopra del soppalco e ml 2,40 al di sotto dello stesso.
2. Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml 2,10 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta, al di sotto del soppalco, non risulti inferiore

ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.

3. Nei casi di soffitti inclinati, l'altezza minima della parte sovrastante non dovrà essere inferiore a 1,80 m o, se destinata a guardaroba o ripostiglio a m 1,60, fermo restando che la superficie del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,40, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a m 0,90. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroefficiente; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
5. Nei locali a destinazione industriale, artigianale o di magazzino, sono ammesse le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di m.1,80.

#### **Art. 59 Piani abitabili seminterrati**

1. Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra, ovvero al di sopra del piano di campagna. Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per destinazioni d'uso consentite nei piani interrati. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.
2. Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso, su non più di due lati, della quota del terreno esterno sistemato, purché l'altezza netta interna dei locali non sia inferiore a m 3,00 - fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso - e la quota del soffitto superi di almeno m 1,80 il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità.
3. Nei locali seminterrati sono ammesse tutte le destinazioni, anche residenziali, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni.

#### **Art. 60 Piani interrati**

1. Sono piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio. I locali dei piani interrati non possono mai essere utilizzati come locali di categoria A. Fanno eccezione i piani interrati degli edifici esistenti alla data di approvazione del RUEC che, previo parere favorevole dell'Asl, possono essere utilizzati come locali di categoria A2.
2. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un

ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

## **Art. 61 Elementi aggettanti**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 (di ml 2,50 ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.
3. Su strade pubbliche, o private aperte al transito pubblico, di larghezza totale, comprensiva degli eventuali marciapiedi, inferiore ai ml 8,00 -se edificate su entrambi i lati- o ai ml 6,00 -se edificate su un solo lato- non sono consentiti balconi in aggetto o pensiline a quote inferiori a ml 4,50 (a ml 3,50 in presenza di marciapiede rialzato). Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Detti aggetti non devono comunque sporgere, su suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre ml 1,50 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale e non devono comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.
4. I balconi chiusi (bow window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml 12,00 ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
5. La predetta disciplina si applica anche alle parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito. Per quanto concerne le tende da sole si fa riferimento a quanto specificamente stabilito dalle presenti norme.

## **Art. 62 Coperture**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche (canali di gronda) e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di recinzioni in tralicci e

rete metallica, opportunamente arretrate, adeguatamente rifinite e sistemate ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.

## **Art. 63 Chiostrine o cavedi intercapedini e cortili**

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi. Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:
  - a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
  - b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
  - c) ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.
2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
3. I cavedi e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali di servizio non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per la raccolta e il deflusso delle acque.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
6. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.
7. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.
8. Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati dal presente Regolamento e dalle norme del PUC.
9. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

## **Art. 64 Scale**

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

2. Di norma, le scale che collegano più di due piani devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. E' vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
4. Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una lunghezza di rampa inferiore e comunque non minore di m 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 65, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
5. Nei vani scala, degli edifici residenziali, non sono ammesse aperture e collegamenti con locali commerciali e depositi, a meno che, questi ultimi non siano pertinentziali alle residenze.
6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.
7. Nelle nuove costruzioni, se unica, la scala di accesso all'alloggio deve essere coperta e chiusa su ogni lato.

#### **Art. 65 Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. Indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), i locali abitabili posti al piano terreno debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 30 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta) deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alla mole di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
7. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
8. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.
9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
10. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Art. 66 Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, secondo le norme fissate dal Comune o dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

#### **Art. 67 Acque superficiali**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti) devono essere convogliate nella fognatura comunale per acque bianche o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in tale materia.
2. È ammesso il recapito delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico. È ammesso pure il loro recapito in acque superficiali. Nei casi di cui innanzi, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq, si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.

3. Tutti gli scarichi, sia quelli di cui al presente articolo che quelli di acque reflue di cui all'articolo precedente, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 X 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
4. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrato. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

## **Art. 68 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite**

1. Il presente regolamento rinvia alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R.380/01 e s.m.i. sia per quanto concerne le disposizioni volte alla *eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati* (Sezione I) sia per quelle volte alla *eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico* (Sezione II).
2. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:
  - le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
  - le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
  - le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
  - gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.
3. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente comma, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
  - l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:
  - attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 ml; di lunghezza non superiore a 10 ml; di pendenza compresa fra il 5% e l'8% convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;

- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30ml; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml;
- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
- l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 ml;
- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 ml;
- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 ml;
- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80ml;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

## **TITOLO VII -DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 69 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie**

1. L'installazione di strutture trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, di ristoro o bibite e simili, ovvero adibite a ricovero di automezzi, merci, attrezzi etc.) o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti sportivi o ricreativi e simili, è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale anche se tali strutture vengono localizzate su aree private, nonché al conseguimento degli eventuali, necessari, titoli paesaggistici e/o ambientali.
2. L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, per un periodo congruo con il tipo di installazione e destinazione, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e con il nulla osta della ASL competente; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere la struttura a proprie cura e spese, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, in caso non venga rinnovata alla scadenza l'autorizzazione stessa. L'Amministrazione può, in ogni caso, prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi.
3. L'installazione di strutture temporanee o precarie per qualunque tipo di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo, anche a rotazione, di mezzi di qualunque tipo (roulottes, containers, motor homes e simili) non è comunque ammissibile se non nelle aree eventualmente destinate a tale scopo negli strumenti urbanistici e secondo le norme relative.
4. Le strutture di cui al comma 1 non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche, costituire intralcio alla circolazione pedonale né interferire con le visuali di osservazione di monumenti o panorami. Quelle fra esse di dimensioni più piccole (non superiori a mq 6 di superficie e a ml 3

di altezza) possono ammettersi in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione di locali abitabili e purché la residua larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a ml 1,50 né inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso. Dal lato in cui si effettua la vendita o il servizio è opportuno che lo spazio libero pedonale non risulti inferiore a ml 2,00.

5. Le installazioni di tendoni o di strutture gonfiabili possono autorizzarsi in siti che non determinino gravi intralci per l'andamento del traffico. La superficie impegnata dalla struttura precaria e pertinenze dirette non deve superare 1/3 dell'area disponibile. Gli accessi e le uscite del pubblico devono essere predisposti in modo da assicurare la pubblica incolumità ed evitare intralci alla circolazione.

## **Art. 70 Depositi di materiali su aree scoperte**

1. I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade o spazi di uso pubblico sono vietati nelle zone destinate dal Piano urbanistico comunale alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, nelle zone a destinazione industriale o artigianale sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico.
2. In caso di depositi realizzati senza autorizzazione, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario.

## **Art. 71 Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico**

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino.
3. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono - entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento - chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.
4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
  - eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità

del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;

- sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
- ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
- rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;
- procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

### **Art. 72 Discariche di rottami e simili**

1. L'apertura di discariche di materiali solidi inorganici (relitti, rottami, cascami etc.) o l'accumulo anche temporaneo di essi su suolo pubblico o privato sono vietate su tutto il territorio comunale.

### **Art. 73 Chiusura di aree edificabili**

1. L'Amministrazione Comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 ml e non superiore a 3 ml e aspetto decoroso.
2. In caso di mancata ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

### **Art. 74 Trivellazione ed escavazione di pozzi**

1. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previa autorizzazioni o nulla osta - se previsti- di organi statali, regionali o provinciali.
2. L'autorizzazione può essere condizionata ad uno studio idrogeologico adeguato, da condurre a cura e spese del Comune se relativo all'apertura di pozzi per uso domestico o agricolo e riguardante l'intero territorio comunale, a cura del Comune e a spese del richiedente se relativo a prelievi a fini industriali.
3. Nessuna autorizzazione può essere concessa nel raggio di 400 metri da impianti di captazione di acquedotti o da pozzi di acqua potabile pubblici. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico non può inoltre essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale.
4. Nella autorizzazione possono essere stabilite prescrizioni e limiti circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione o di valutazione, i mezzi tecnici che dovranno essere impiegati per l'estrazione, l'installazione di apparecchiature o strumenti di monitoraggio.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti obblighi:
  - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, favorendone le operazioni e senza pretendere alcun compenso;
  - consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, per qualunque causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una forte diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un ventesimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato al metro cubo.
  
6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico -senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento- qualora:
  - si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;
  - il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle sorgenti soggette a pubblico uso;
  - il pozzo risulti inquinato;
  - sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da parte di consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione obbligatoria qualora indispensabile per ridurre la proliferazione di pozzi nella medesima zona o l'eccessivo emungimento delle falde.
  
7. È vietato, senza esplicita e specifica autorizzazione del Comune, utilizzare a fini irrigui o industriali l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## **Art. 75 Opere cimiteriali**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
  
2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterro, edicole, cappelle, ecc.) è richiesto il permesso di costruire gratuito.

# **PARTE III**

## **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE E PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI**

### **TITOLO VIII -NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE**

#### **CAPO 1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

##### **Art. 76 Riferimenti legislativi e normativi**

1. Il presente Regolamento recepisce i seguenti riferimenti legislativi e normativi elencati al punto A degli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", Delibera di Giunta Regionale della Campania n.659 del 18 aprile 2007:

##### **Norme in materia ambientale**

*Direttiva 91/156/CE del 18 marzo 1991, rifiuti solidi*

*Direttiva 91/689/CE del 12 dicembre 1991, rifiuti pericolosi*

*D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale"*

##### **Rendimento energetico nell'edilizia e uso razionale dell'energia**

###### Comunità europea

- *Direttiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 5 aprile 2006 concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio*
- *Libro Verde - Una strategia europea per un'energia sostenibile, competitiva e sicura*
- *Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia*
- *Direttiva 92/42/CEE concernente i requisiti di rendimento delle nuove caldaie ad acqua calda, alimentate con combustibili liquidi o gassosi*

###### Legislazione nazionale

- *Legge 9 gennaio 1991 n. 10 Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*
- *D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia*
- *D.P.R. 15 novembre 1996, n. 660 Regolamento per l'attuazione della direttiva 92/42/CEE concernente i requisiti di rendimento delle nuove caldaie ad acqua calda, alimentate con combustibili liquidi o gassosi*
- *D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112: Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 5*

- *D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551 Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.*
- *Delibera n. 224/00 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas - Disciplina delle condizioni tecnico-economiche del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici con potenza nominale non superiore a 20 kW*
- *Decreto 24 aprile 2001 del Ministero dell'Industria - Individuazione degli obiettivi quantitativi per l'incremento dell'efficienza energetica negli usi finali ai sensi dell'art. 9, comma 1, del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79.*
- *Decreto 18 marzo 2002 del Ministero delle Attività Produttive - Modifiche e integrazioni al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, di concerto con il Ministro dell'ambiente, 11 novembre 1999, concernente "direttive per l'attuazione delle norme in materia di energia elettrica da fonti rinnovabili di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 11 del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79"*
- *Decreto Legge coordinato con la legge di conversione n.55/2002 - Misure urgenti per garantire la sicurezza del sistema elettrico nazionale*
- *Deliberazione n. 42 del 19 marzo 2002 - Condizioni per il riconoscimento della produzione combinata di energia elettrica e calore come cogenerazione ai sensi dell'articolo 2, comma 8, del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79 (deliberazione n. 42/02).*
- *Decreto Ministero Attività Produttive 4 luglio 2005 - Il decreto definisce i criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici*
- *Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*
- *Circolare 24/05/2006; Ministero dello Sviluppo Economico – Chiarimenti e precisazioni riguardanti le modalità applicative del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192 di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*
- *Decreto Ministeriale 27/07/2005; Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia».*
- *Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, relativo al rendimento energetico nell'edilizia*

## **Prodotti da costruzione**

### Comunità Europea

- *Direttiva 89/106/CEE del Consiglio, del 21 dicembre 1988, relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli Stati membri concernenti i prodotti da costruzione*
- *Direttiva 92/75/CEE del Consiglio, del 22 settembre 1992 riguardante l'indicazione del consumo degli apparecchi domestici di energia e di altre risorse, tramite etichettatura e informazioni uniformi relative ai prodotti*
- *REGOLAMENTO (CE) N. 1980/2000 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 17 luglio 2000 relativo al sistema comunitario, riesaminato, di assegnazione di un marchio di qualità ecologica.*

### Legislazione nazionale

- *Decreto del Presidente della Repubblica n. 246 del 21 aprile 1993 Regolamento di attuazione della direttiva 89/106/CEE relativa ai prodotti da costruzione*

## **Inquinamento acustico**

### Comunità Europea

- *Direttiva CEE/CEEA/CE n° 14 del 08/05/2000 2000/14/CE: Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio, dell'8 maggio 2000, sul ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri concernenti l'emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto*
- *DIRETTIVA 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 25 giugno 2002 relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale*

#### Legislazione nazionale

- *D.P.C.M. 1° marzo 1991 - "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"*
- *Legge 26 ottobre 1995, n°447 - " Legge quadro sull'inquinamento acustico"*
- *D.P.C.M. 14 novembre 1997 - "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"*
- *D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*
- *D.M. 16 marzo 1998 - "Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico"*
- *D.P.C.M. 31 marzo 1998 - "Atto di indirizzo e coordinamento recante criteri generali per l'esercizio dell'attività del tecnico competente in acustica, ai sensi dell'art 3 , comma 1, lettera b), e dell'art. 2 commi 6,7 e 8, della legge 26 ottobre 1995, n°447 -Legge quadro sull'inquinamento acustico"*
- *D.M. 29 novembre 2000 - "Criteri per la predisposizione, da parte delle società e degli enti gestori dei servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore"*
- *Legislazione Regionale Deliberazione N. 2436 - Area Generale di Coordinamento N. 5 Ecologia Tutela Ambiente - C.I.A. - Classificazione acustica dei territori comunali. Aggiornamento linee guida regionali.*
- *Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 194 "Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale".*

#### Norme Regionali

- *Linee Guida per la zonizzazione acustica; Deliberazione Giunta Regionale N. 2436 del 1 agosto 2003 (Strumento tecnico di indirizzo per la classificazione acustica dei territori comunali)*

### **Inquinamento atmosferico**

#### Comunità europea

- *Direttiva 96/61/CE del Consiglio del 24 settembre 1996 sulla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento*
- *Direttiva 1999/30/CE del Consiglio del 22 aprile 1999 concernente i valori limite di qualità dell'aria ambiente per il biossido di zolfo, il biossido di azoto, gli ossidi di azoto, le particelle e il piombo*
- *Direttiva 2000/69/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 novembre 2000, concernente i valori limite per il benzene ed il monossido di carbonio nell'aria ambiente*
- *Direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria nell'ambiente*

#### Legislazione nazionale

- *Decreto Legislativo n. 351 del 4 agosto 1999 - Attuazione della direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria nell'ambiente*
- *Decreto Ministeriale n. 60 del 2 aprile 2002 - Recepimento della direttiva 1999/30/CE del Consiglio del 22 aprile 1999 concernente i valori limite di qualità dell'aria ambiente per il biossido di zolfo, il biossido di azoto, gli ossidi di azoto, le particelle e il piombo e della direttiva 2000/69/CE relativa ai valori limite di qualità dell'aria ambiente per il benzene ed il monossido di carbonio.*
- *D.M. 01 ottobre 2002 n. 261 - Regolamento recante le direttive tecniche per la valutazione preliminare della qualità dell'aria ambiente, criteri per l'elaborazione del piano e dei programmi di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 4 agosto 1999, n° 351*

- G.U. Serie Gen.le n° 272 del 20.11.2002

#### Norme Regionali

- *Delibera n. 286 del 19 gennaio 2001 - Disciplinare tecnico-amministrativo per il rilascio delle autorizzazioni e pareri regionali in materia di emissioni in atmosfera*
- *Delibera n. 4102 - Seduta del 5 agosto 1992 - Art. 4 punto d) D.P.R. 203/88. Fissazione dei valori delle emissioni in atmosfera derivanti da impianti sulla base della migliore tecnologia disponibile e tenendo conto delle Linee Guida fissate dallo Stato e dei relativi valori di emissione. Con allegato.*

### **Inquinamento elettromagnetico**

#### Comunità europea

- *Raccomandazione U.E. 199/519/CE - Raccomandazione del consiglio del 12 luglio 1999 relativa alla limitazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici da 0 Hz a 300 GHz*

#### Legislazione nazionale

- *D.P.C.M. 23 aprile 1992 - Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*
- *Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*

#### Norme Regionali

- *Legge regionale 24 novembre 2001 n. 13 - Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti - B.U.R.C. speciale del 29 novembre 2001*
- *Legge regionale 24 novembre 2001 n. 14 - Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni. B.U.R.C. speciale del 29 novembre 2001*
- *Delibera di Giunta Regionale 30 maggio 2003 n. 2006 - L.R. 24/11/01 n. 14 "Linee Guida per l'applicazione della L.R. n. 14 /01 –Modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di G.R. n. 3202/02"*
- *Delibera di Giunta Regionale 30 dicembre 2003 n. 3684 - L.R. 14701 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni " - D. Lgs. 259/03 "Codice delle comunicazioni elettroniche" - Determinazioni . - B.U.R.C. n. 7 del 16 febbraio 2004*

### **Inquinamento idrico**

#### Comunità europea

- *Direttiva 98/83/CE del Consiglio del 3 novembre 1998 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano*
- *Direttiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2000 che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque*
- *Direttiva 2006/11/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 15 febbraio 2006 concernente l'inquinamento provocato da certe sostanze pericolose scaricate nell'ambiente idrico della Comunità*
- *Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane*
- *Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole*

#### Legislazione nazionale

- *Decreto Legislativo n. 152 dell'11 maggio 1999 - Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole*

## **Inquinamento luminoso**

### Legislazione regionale

- *Legge Regionale Campania, 25 luglio 2002, n. 12 (Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente, per la tutela dell'attività svolta dagli osservatori astronomici professionali e non professionali e per la corretta valorizzazione dei centri storici)*

## **Edilizia Sostenibile**

- *"Protocollo ITACA" per la valutazione energetico - ambientale di un edificio, sviluppato dall'"Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale" (ITACA), che rappresenta un'associazione federale senza finalità di lucro, nata nel 1996 per volontà delle Regioni italiane al fine di operare il miglior raccordo con le istituzioni statali attraverso azioni ed iniziative concordate e condivise dal sistema regionale e attivare un confronto permanente tra le stesse regioni, gli enti locali e gli operatori nazionali del settore*
2. In particolare, le Norme di cui al presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.

## **Art. 77 Obiettivi**

1. Il presente Regolamento persegue quale obiettivo strategico la pianificazione integrata delle risorse, la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (KW/mq), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/mq/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso. Inoltre si stabiliscono i criteri di carattere tecnico – costruttivo, individuando soluzioni progettuali, sia a livello tipologico che impiantistico, atte a favorire ed incentivare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso ed al rapporto con il contesto circostante. Tali indirizzi vanno applicati per la progettazione dell'edilizia sovvenzionata/convenzionata, nonché per l'edilizia pubblica e privata di nuova edificazione, di ristrutturazione totale e per interventi di recupero, restauro e ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica, ed in particolare di proprietà comunale.
2. Gli *obiettivi generali* che si intendono perseguire sono:
  - uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche mediante la valorizzazione delle risorse naturali e le fonti energetiche rinnovabili (controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo; uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale; risparmio energetico nel periodo invernale; protezione dai venti invernali; ventilazione naturale estiva; uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva ; uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua e la produzione dell'energia elettrica, etc....);
  - uso razionale delle risorse idriche garantendo il risparmio e l'uso corretto della risorsa idrica (riduzione del consumo di acqua potabile; recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche; recupero, per usi compatibili, delle acque grigie, etc....);
  - controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione riducendo le fonti di inquinamento ambientale e tutelare la salute dell'uomo (controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, delle finiture e degli impianti; asetticità; riciclabilità dei materiali da costruzione, etc...);

- bio-edilizia ed ecologia urbana garantendo il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa (controllo della raccolta dei rifiuti urbani, anche derivati dal trattamento e lo smaltimento dei rifiuti derivanti da demolizioni edilizie, uso di materiali ecocompatibili e riciclabili, che non producano inquinamenti ambientali, centralizzazione delle antenne e delle parabole televisive, regolamentazione dell'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche etc.);
  - benessere ambientale promuovendo le condizioni che favoriscano l'instaurarsi di un rapporto tra individuo e ambiente che garantisca livelli di confort accettabili (strategie per il miglioramento del confort ambientale, come la integrazione del lay-out di progetto con il sito, riduzione dell'effetto "isola di calore", etc...);
3. In relazione agli obiettivi generali individuati, gli *obiettivi specifici* attuabili attraverso interventi necessari per promuovere una progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile", che si intendono perseguire sono:
- *Miglioramento prestazioni energetiche involucro.*  
Rappresenta l'obiettivo specifico strategicamente più significativo; infatti la massa termica dell'edificio può assumere, se opportunamente progettata, un ruolo fondamentale per la riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio. (controllare la trasmittanza delle pareti esterne, attraverso l'uso di materiali di tamponatura perimetrale esterna e di serramenti a bassa dispersione termica, di tetti ventilati e di tettigliardino; limitare i ponti termici strutturali e di forma; per proteggere le pareti esposte a sud, sud-est, sud-ovest, potenziare gli oggetti orizzontali e le schermature naturali, promuovere l'uso di doppi vetri, consentire l'aumento di volume prodotto dall'incremento di dimensione delle murature per esigenze di isolamento termico, utilizzare materiali di finitura delle facciate con appropriato *Solar ReflectanceIndex*; procedure: certificazione energetica);
  - *Miglioramento efficienza impianti termici*  
(sistemi di produzione calore ad alto rendimento, impianti centralizzati di produzione del calore, regolazione locale della temperatura dell'aria anche attraverso sistemi di regolazione termica individuale e sistemi di contabilizzazione individuale del calore, sistemi a bassa temperatura, come pannelli radianti integrati, contabilizzazione energetica per la verifica dei consumi individuali in caso di impianti centralizzati. Per il raffrescamento estivo nel settore terziario, si raccomanda l'uso, come sorgente energetica, del calore prodotto nella centrale cogenerativa);
  - *Miglioramento efficienza impianti elettrici*  
(standard consigliato di circa 10 W/m<sup>2</sup> di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore; è raccomandato l'uso di lampade con alimentazione elettronica, tubi T8 o T5, dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici, interruttori e sensori di presenza, etc.);
  - *Impiego di fonti energetiche rinnovabili*  
(impianti solari termici per la produzione di acqua calda, impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, serre solari bioclimatiche, muri trombe, etc., l'aumento di volumetria determinato da queste installazioni non rientra nel computo della volumetria consentita);
  - *Miglioramento del benessere ambientale e del comfort estivo*  
(incremento della ventilazione naturale degli edifici anche attraverso aperture su cavedi, su scale condominiali, torri e camini dei venti; confort estivo attraverso l'oscuramento di pareti esterne trasparenti, realizzazione di tetti verdi, di condotte sotterranee per il raffrescamento dell'aria, utilizzo dell'aria fresca dai cantinati, etc.);
  - *Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa*  
(previsione di un sistema interno agli edifici di nuova costruzione per la raccolta differenziata dei rifiuti, e di percorsi per l'accessibilità dei mezzi meccanici ai centri di raccolta, per la immissione nei circuiti esterni; norme per la messa a rifiuto dei materiali risultanti dalle demolizioni edili;

centralizzazione delle antenne televisive; appropriate ubicazioni dei condizionatori; uso di materiali naturali, ecocompatibili e riciclabili);

- *Riduzione effetto gas radon*  
(aerazione locali interrati e seminterrati, misurazioni e controllo, incentivazione ventilazione edificio);
- *Contenimento consumi acqua potabile*  
(impianti di riduzione del flusso come temporizzatori e miscelatori, contabilizzazione dei consumi, recupero acqua piovana per irrigazione, uso acque grigie per alimentazione cassette di scarico W.C. etc...);
- *Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani.*  
"L'isola di calore " è un fenomeno che si determina in funzione dell'aumento di temperatura che, specialmente nei periodi estivi, è causato, nelle aree circostanti gli edifici, dall'effetto di riverberazione del calore delle superfici di alcuni materiali utilizzati nella sistemazione delle aree esterne. (uso di materiali per le pavimentazioni esterne a basso reirraggiamento, uso del verde nelle aree circostanti l'edificio, sull'edificio e nelle aree di parcheggio, piani del verde).

## **CAPO 2 - MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO**

### **Art. 78 Orientamento degli edifici**

1. Per un miglior sfruttamento degli apporti solari gratuiti, riducendo i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, gli edifici di nuova costruzione con doppio affaccio sui lati opposti (come nel caso delle tipologie edilizie a "schiera" e "in linea"), nell'ambito dei piani attuativi, in assenza di impedimenti documentabili, devono essere orientati lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di +/-30°. Le case isolate di nuova costruzione, in assenza di impedimenti documentabili, dovranno essere orientate lungo la direttrice Nord-Sud, con una tolleranza di +/-30°.
2. Gli spazi abitativi principali (quali ad esempio: soggiorno, sale da pranzo, e assimilabili) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato sud ovvero con almeno una finestra orientata entro un settore +/- 30° dal sud geografico. Gli spazi abitativi che necessitano di minor riscaldamento ed illuminazione (quali ad esempio: ripostiglio, lavanderia, disimpegni e autorimessa) e quindi secondari o ad uso discontinuo, dovranno essere preferibilmente disposti lungo il lato nord a protezione degli ambienti principali.
3. Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali:
  - a) per contenere il surriscaldamento nel periodo estivo, le superfici vetrate devono essere posizionate, prevalentemente, sui lati est, sud ed ovest e dotati di opportuni sistemi di schermatura solare;
  - b) gli edifici di nuova costruzione devono essere preferibilmente disposti in modo tale che l'ombreggiatura tra gli stessi sia, nella peggiore condizione stagionale (21 dicembre), il minimo possibile sulle facciate di quelli circostanti;
  - c) le piantumazioni, le colture e le siepi dei giardini e delle aree a verde dovranno essere costituite da essenza che garantiscano, nella peggiore condizione stagionale, sia la minore ombreggiatura durante il periodo invernale che la massima ombreggiatura durante il periodo estivo.

4. Per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli industriali, al fine di sfruttare al meglio gli apporti solari nella stagione invernale e contenere gli apporti indesiderati nel periodo estivo:
  - a) devono essere ridotte le superfici vetrate su facciate esposte a nord comunque nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
  - b) si deve favorire un'efficiente ventilazione naturale attraverso il posizionamento delle aperture sui muri esterni in doppio affaccio sui lati opposti.

## **Art. 79    Controllo del soleggiamento**

1. Nei casi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che includano la sostituzione dei serramenti, e di nuova costruzione, le superfici trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, compatibili con i caratteri e le tipologie dei luoghi, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. Il fattore solare  $g$  delle superfici vetrate (UNI EN 410:2000), espresso in percentuale, non deve superare i valori fissati in funzione dell'orientamento della superficie vetrata, della tipologia e delle dimensioni delle eventuali protezioni solari permanenti presenti (cioè integrate nell'involucro edilizio e non liberamente montabili e smontabili dall'utente), in edifici con superficie utile superiore a 500 mq, adibiti a residenza e assimilabili (E1), adibiti a uffici ed assimilabili (E2), adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili (E7), nei seguenti casi di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:
  - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che includano la sostituzione dei serramenti;
  - nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, o con ampliamento che interessano un volume loro riscaldato maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento.I vetri dovranno inoltre, al fine di favorire lo sfruttamento della luce naturale, soddisfare i requisiti di illuminamento, in particolare dovrà avere una trasmittanza nel visibile  $TV$  non inferiore a 0.51.
3. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc., se compatibili con i caratteri dei luoghi. Tali schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
4. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei casi di superfici trasparenti inclinate, per le quali si dovrà comunque garantire l'ombreggiamento dall'interno.

## **Art. 80    Isolamento termico dell'involucro degli edifici**

1. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale, vengono indicati i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che costituiscono l'involucro. La trasmittanza termica  $U$  delle strutture opache e delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi che delimitano gli ambienti riscaldati, deve rispettare i seguenti indici massimi:
  - a) strutture verticali opache esterne: 0,36 W/mqK

- b) coperture (piane e a falde): 0,34 W/mqK
- c) basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,38 W/mqK
- d) pareti e solette confinanti con altra unità e spazi non riscaldati: 0,7 W/mqK
- e) chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa: 2,10 W/mqK

I valori di cui sopra risultano essere vincolanti per gli interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento volumetrico;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

mentre tali valori, risultano essere incrementati del 20% con esclusione delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi, per gli interventi di:

- ampliamento non eccedente il 20% dell'esistente;
- ristrutturazioni edilizie che non coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio;
- risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria (ove previsti interventi sulle parti trasparenti).

2. Nel caso di copertura a falda, o comunque a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui al precedente comma, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Tutte le caratteristiche fisico–tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI10351, UNI 10355, UNIENISO6946).
4. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.

## **Art. 81 Prestazioni dei serramenti**

1. Le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a 2,1W/mqK, in tutti i seguenti casi di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:
  - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che includano la sostituzione dei serramenti;
  - nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamenti volumetrici (limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento), il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.
2. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro,

mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.

3. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte del titolare riconosciuto dall'Unione europea e presentate la marcatura CE obbligatoria o certificazione analogica che garantisca le prestazioni energetiche del componente finestra nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

## **Art. 82 Prestazione energetica del sistema edificio-impianto**

1. Contestualmente al rispetto dei requisiti di trasmittanza termica media riportati negli articoli precedenti e degli altri requisiti riportati nel presente Regolamento, va verificato che il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio  $EP_i$  dovrà risultare inferiore ai valori limite riportati nei seguenti commi in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso, in tutti i seguenti casi di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:

- nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito nel caso sia compresa la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento

Nei casi di ampliamenti volumetrici, che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, e di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, la verifica si applica:

- o all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
- o all'ampliamento volumetrico o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

2. Per gli edifici della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzata, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Minori (1043 GG):

- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \leq 0,2$

$$EP_{i,max} = 13,70 \text{ kWh/mq anno}$$

- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,9$

$$EP_{i,max} = 48,32 \text{ kWh/mq anno}$$

I valori di rapporti  $S/V$  intermedi vanno determinati per interpolazione lineare.

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per m<sup>3</sup> di volume lordo delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

Minori (1043 GG):

- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \leq 0,2$

$$EP_{i,max} = 3,82 \text{ kWh/mc anno}$$

- Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,9$

$$EP_{i,max} = 12,66 \text{ kWh/mc anno}$$

I valori di rapporti  $S/V$  intermedi vanno determinati per interpolazione lineare.

4. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
- Sono inoltre da rispettare i seguenti elementi:
- o edifici compatti (rapporto  $S/V < 0,45$ );
  - o bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura  $> 1,2 \text{ m/s}$ );
  - o utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
  - o utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 superiori a velocità variabili o con inverter.
5. Per i nuovi edifici, il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione estiva o raffrescamento estivo dell'involucro edilizio ( $EP_{e,inv}$ ), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1, e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a:
- a) per nuovi edifici residenziali (classe E1):  $30 \text{ kWh/mq anno}$ ;
  - b) per altri nuovi edifici:  $10 \text{ kWh/mc anno}$ .
6. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie utile superiore a  $1000 \text{ mq}$ , ad esclusione delle categorie E5, E6, E7, E8, al fine di contenere il consumo energetico per il raffrescamento degli edifici (DPR 59/09 art. 4 comma 18) il progettista è tenuto a verificare che:
- a) per le strutture opache verticali il valore del modulo della trasmittanza termica periodica  $Y_{IE}$  sia inferiore a  $0,12 \text{ W/mq K}$ , calcolata come indicato al comma 4, art. 2 del DPR 59/09;
  - b) per le pareti opache orizzontali o inclinate il valore del modulo della trasmittanza termica periodica  $Y_{IE}$  risulti inferiore a  $0,2 \text{ W/mq K}$ , calcolata come indicato al comma 4, art. 2 del DPR 59/09.
7. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione totale di edifici esistenti, il progettista è tenuto a valutare nell'apposita relazione tecnica, da allegare alla comunicazione di inizio lavori, l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare. Ove queste risultino efficaci, ma non convenienti in termini tecnico-economici (dimostrato nell'apposita relazione tecnica) ovvero non compatibili dal punto di vista paesaggistico e/o ambientale, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a  $0,5$ .

## **Art. 83    Miglioramento efficienza impianti termici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per tutti gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento (ristrutturazione dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento; sostituzione dei terminali scaldanti; rifacimento della rete di distribuzione del calore) è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori di calore dovranno garantire rendimenti non inferiori a quelli previsti nel D.P.R. 15 novembre 1996, n. 660 per la classe "4stelle", e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la

temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

2. In caso di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con costruzione e demolizione è obbligatorio installare sistemi automatici di regolazione (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
3. Fatte salve le disposizioni di legge vigenti in merito alle verifiche di legge riguardanti i requisiti per l'esercizio, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici (DPR 412/92 e s.m.i – D.Lgs 192/06 e s.m.i), nel caso di nuova installazione o sostituzione del generatore di calore deve valere:
  - a) per i nuovi generatori di calore a combustione, un rendimento termico utile  $\geq 90 + 2 \log P_N$  (in corrispondenza di un carico pari al 100% della potenza termica utile nominale).  
Se  $P_N > 400 \text{ kW}$ , si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW;
  - b) per le nuove pompe di calore elettriche o a gas, rendimento utile - riferito all'energia primaria - in condizioni nominali  $\geq 90 + 3 \log P_N$ .Dove  $P_N$  è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espresso in kW.
4. Per  $P_N$  superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica e la soglia minima di efficienza globale media stagionale è pari rispettivamente a 84% e 74%.
5. Nel caso di impianti termici che abbiano quale fluido termovettore sia liquido (solitamente acqua) sia aria, il valore limite dell'efficienza media globale stagionale è determinato dalla media pesata dei due valori limite per il solo liquido e la sola aria, pesati rispetto alle frazioni di energia rispettivamente distribuita dai due fluidi termovettori.
6. Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia. Nel caso di più generatori al servizio del medesimo impianto termico i requisiti del rendimento termico utile devono essere verificati per ogni singolo generatore. Permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.7 del DM 22 gennaio 2008, n.37 e s.m.i. nel caso di sostituzione di generatori di calore.
7. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
8. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa.
9. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
10. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

## **Art. 84 Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza**

1. In caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di edifici ad uso residenziale (E1) con quattro o più unità abitative accessibili da parti comuni ovvero con tipologia a schiera comprendenti quattro o più unità abitative monofamiliari è obbligatoria l'installazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento centralizzati.
2. In caso di nuova installazione o di ristrutturazione impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento con produzione centralizzata è obbligatorio installare sistemi automatici di contabilizzazione individuale, per consentire una termoregolazione del calore autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica per singola unità immobiliare, ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico. Tali apparecchiature devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore.
3. Per gli impianti di riscaldamento o di condizionamento di edifici per abitazione, uffici, negozi e simili, devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - per gli impianti di produzione di calore aventi potenzialità superiore a 30.000cal/h, è ammessa l'installazione entro il volume degli edifici per impianti a combustibile liquido o solido ovvero per combustibile gassoso purché con densità minore di 0,8 rispetto all'aria; per impianti alimentati a gas con densità maggiore o uguale a 0,8 rispetto all'aria non è ammessa l'installazione nei piani interrati o comunque inclusi nel volume degli edifici;
  - l'eventuale rifornimento del carburante mediante automezzi deve avvenire in modo che questi possano sostare fuori dalla sede stradale, utilizzando eventualmente anche aree pubbliche specificamente previste per il parcheggio;
  - prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml 2,50 dal marciapiede o dalla diversa sistemazione esterna al fabbricato;
  - il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo caso in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione del Comune, tale apertura deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici.
4. In caso di centrale termica a combustibile liquido:
  - le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle disposizioni vigenti in materia;
  - la camera di raccolta, il canale da fumo ed il camino - conformi per caratteristiche costruttive, dimensioni etc. alle norme regolamentari antismog – devono essere separati mediante pareti in cemento armato prive di aperture da locali autorimesse, magazzini, negozi, laboratori etc.;
  - qualora il deposito di carburante superi la capacità di 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura specifico decreto di autorizzazione al relativo esercizio.
5. In caso di centrale termica a gas di rete:
  - le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto e comunque non inferiore a mq1,50;
  - il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
  - il locale dell'impianto non deve essere ubicato al di sotto di autorimesse, scuole, sale di riunione, caserme o locali comunque destinati a collettività o alla permanenza di una pluralità di persone.

## Art. 85 Miglioramento efficienza impianti di illuminazione

1. Per tutti gli edifici, negli spazi per le attività principali, negli spazi per le attività comuni e simili e nelle pertinenze, deve essere assicurato un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste con riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Per gli edifici di nuova costruzione e per tutti gli interventi che prevedono la realizzazione o il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, è obbligatorio installare dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, mantenendo il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge. Inoltre, occorre garantire una buona integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio, in modo tale da sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
3. Per le parti comuni interne ,utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine,...) di edifici a destinazione residenziale (classiE.1(1)eE.1(2)):
  - o installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - o parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - o utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE98/11/CE) o migliore, o con tecnologia LED e con alimentazione elettronica.

Per edifici destinati a terziario (classiE.1(3) e daE.2aE.7):

- o installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo;
- o l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
- o installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
- o si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento ottico superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti, o con tecnologia LED e con alimentazione elettronica;
- o l'utilizzo di lampade alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
- o in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemiche diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.

Per edifici ad uso industriale o artigianale(classeE.8):

- o installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
- o l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.

4. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2)), per l'illuminazione esterna degli edifici a destinazione non residenziale, per l'illuminazione pubblicitaria è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari e l'utilizzo di apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico, maggiore o uguale all'80%, dotati di lampade ad alta efficienza, esclusivamente a luce bianca con indice di resa cromatica (IRC) superiore a 65 e temperatura di colore pari a 2.800-3.000°K. Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### **Art. 86 Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso**

1. In coerenza con la Legge Regionale n.12 del 25 luglio 2002, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

#### **Art. 87 Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili**

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili (ad esclusione degli impianti civili a biomasse legnose), del 50% dei consumi previsti per acqua calda sanitaria (ACS) e del contemporaneo rispetto delle seguenti percentuali riferite alla somma dei consumi previsti per il riscaldamento, il raffrescamento e per il restante 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria:
  - a) il 20%, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata entro il 31.12.2014;
  - b) il 35%, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 01.01.2015 fino a tutto il 31.12.2017;
  - c) il 50%, quando la procedura edilizia abilitante venga attivata a partire dal 01.01.2018.
2. Gli obblighi di cui al precedente comma, non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.  
In occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

#### **Art. 88 Requisiti relativi alla purezza dell'aria e riduzione effetto gas Radon**

1. Fatte salve più restrittive prescrizioni dettate da altri articoli del presente Regolamento, per le finalità di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni.

2. Gli edifici dovranno essere progettati e realizzati in modo da permettere una adeguata areazione, naturale o attivata con sistemi permanenti di ventilazione meccanica controllata, di tutti i locali a seconda della destinazione, con un utilizzo minimo delle risorse energetiche. Per il mantenimento di una qualità dell'aria accettabile si devono prevedere soluzioni efficaci come l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria, ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale, o l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.
  
3. Per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 a E6, in cui siano previsti l'installazione o la sostituzione di sistemi di ventilazione meccanica controllata a servizio di ambienti con superficie utile superiore a 1000 mq, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
  - sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantiscano un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari a 0,50vol/h per il residenziale, mentre per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica in vigore;
  - motori di classe di efficienza EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter;
  - recuperatori di calore con efficienza superiore al 50%;
  - rispettare i requisiti acustici del DPCM 5/12/97.

I recuperatori di calore sono solo consigliati per gli edifici residenziali, ma obbligatori per gli edifici del terziario, per i quali si richiede un'efficienza media stagionale almeno pari al 70%.
  
4. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 ml. La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 ml, salvo che nei locali di sottotetto abitabili in cui essa può essere ridotta a 1,60 ml. L'altezza media può essere ridotta:
  - o a 2,40ml, nei gabinetti; negli antigabinetti degli edifici non residenziali; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
  - o a 2,10ml, negli antigabinetti e nei disimpieghi degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.
  
5. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 ml; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
  
6. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di  $15+13u$  mq ove  $u$  è il numero di utenti virtuali.
  
7. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 mq per le cucine e di 3,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti, per gli anzi detti locali di soggiorno e di servizio, può essere autorizzata negli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo o di ristrutturazione.
  
8. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
  
9. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:
  - aerazione continua: 6mc/hmc;

-aerazione discontinua: 12 mc/hmc.

10. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
11. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPAC, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.  
In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto.

### **Art. 89 Requisiti relativi all'isolamento acustico**

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica e/o funzionale di edifici esistenti, nonché quelli di nuova costruzione sono tenuti a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definiti nel D.P.C.M. 14 novembre 1997, nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.
2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
6. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30dB. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

7. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
  - o pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;
  - o pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
  - o pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB. Ove in detti locali siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A), il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.
8. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
9. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30dB(A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB(A) se è discontinuo.

## **Art. 90    Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come discariche, depositi di rifiuti o di sostanze chimiche industriali se non dopo completo risanamento del sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad infiltrazioni o ristagni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un adeguato drenaggio.
2. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno sottostante a mezzo di intercapedine aerata. I locali classificati nell'articolo successivo come A2 è sufficiente che abbiano il piano di calpestio poggiato – previa interposizione di uno strato di materiale impermeabile - su vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, e ciò indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato. In entrambi i casi, qualora i predetti locali (A1,A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno esterno sistemato, deve essere prevista una efficiente intercapedine verticale aerata che circondi tali locali per la parte interrata; tale intercapedine deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore al livello di massima piena delle fognature discarico e ciò deve risultare documentato nel progetto esecutivo presentato al Comune.
3. Il Comune può concedere il sottosuolo di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso di dette intercapedini per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché esse siano lasciate dal privato completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sulla strada o sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini o per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

4. Tutte le murature di nuova esecuzione devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del più basso piano di calpestio interno.
5. In caso di copertura piana di una costruzione o parte di essa la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante plurime stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.
6. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
7. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
8. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
9. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive,  $0,1 \text{ mc/hm}$  allorché la sovrappressione è di  $100 \text{ Pa}$ .

#### **Art. 91 Requisiti relativi alla eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

1. Tutti i locali classificati come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. L'eventuale angolo cottura annesso al locale di soggiorno deve essere munito di cappa con adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
2. Tutti i locali classificati come S1 e sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianti di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione o l'utilizzazione anche temporanea di qualunque apparecchio a fiamma libera.
3. Tutti i vasi igienici devono essere muniti di canna di ventilazione con scarico sulla copertura.
4. Tutte le canne fumarie, tubi di aerazione e canne di ventilazione devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo non praticabile e per almeno due metri e mezzo al di sopra di terrazzo praticabile con bocca a distanza non inferiore a  $10 \text{ m}$  da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
5. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere inglobate in opportuna soluzione architettonica.

#### **Art. 92 Requisiti relativi alla fruibilità**

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori e desalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
8. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
11. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
12. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

### **Art. 93    Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.  
La loro altezza non deve essere minore di 1,10m.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti,

devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
8. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
9. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
10. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
11. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.
12. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
13. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

#### **Art. 94    Requisiti relativi alla durata**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro nel tempo.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilati, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.  
Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggera.

#### **Art. 95    Classificazione e modalità di scarico delle acque**

1. Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
  - acque meteoriche o bianche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento di nevi;
  - acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione, nonché le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio anche da imprese artigiane o commerciali;
  - acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
  - acque industriali o inquinanti: sono quelle, di origine industriale o di qualunque altro tipo, contenenti elementi considerati inquinanti a norma della vigente legislazione.
2. A monte dell'immissione nelle fognature comunali, le reti di tubazioni di scarico devono rispondere ai seguenti requisiti:

- per il deflusso delle acque meteoriche va prevista una rete di tubazioni specifica totalmente indipendente;
  - per il deflusso delle acque nere, va prevista una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili;
  - le acque luride devono essere convogliate attraverso autonome colonne fecali e fognoli di raccolta in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa, ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a ml 1 dalle mura perimetrali, la quale deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.
3. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e conforme alle norme legislative e regolamentari in materia.
- L'immissione nelle fognature comunali può avvenire soltanto dopo esplicita autorizzazione dell'Ente competente, alla luce delle vigenti disposizioni in materia, e previa acquisizione del parere del soggetto gestore degli impianti.
4. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento delle acque nere e luride provenienti dall'interno di un edificio deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, di apposito impianto con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle vigenti normative di leggi e regolamenti.

## **Art. 96 Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
- Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.
- Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.
3. Nei fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 mq, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.
  4. Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di

impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

5. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi sia per l'acqua potabile che per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'utilizzo diretto dell'acqua calda in tali apparecchi (secondo le modalità previste dagli apparecchi stessi). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.
6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
7. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per i fabbricati di nuova costruzione e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 100 mq, è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo come descritto ai successivi punti, nei seguenti casi:
  - fabbricati con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq;
  - fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative;
  - fabbricati a destinazione non residenziale con superficie utile calpestabile superiore a 500 mq.Per gli altri edifici le suddette prescrizioni risultano consigliate, ma non obbligatorie.
8. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.
9. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio. Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto.
10. È obbligatorio l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:
  - rompigetto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
  - dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
  - sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

## **Art. 97 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E8)**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. Impianto di distribuzione. Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.
3. Recupero delle acque piovane. La norma sul recupero delle acque piovane, descritta nell'art. 96 del presente RUEC, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8).
4. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

## **Art. 98 Controllo del microclima esterno e tetti verdi**

1. Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree autoctone con le seguenti finalità:
  - a) protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
  - b) contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c) indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
  - d) abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
  - e) schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).
2. Si prescrive, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:
  - a) l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
  - b) la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).

3. Si prescrive, al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):
  - a) l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali:
    - tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno;
  - b) l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di almeno 100 cm sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).
4. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione o su edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume con copertura piana (a meno di vincoli preesistenti) è obbligatoria, se la superficie non è già occupata da altri impianti per la produzione di energie rinnovabili asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa, la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali.
5. Per gli edifici adibiti a terziario di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di tetti verdi, se la superficie non è già occupata da impianti solari o di altra natura, asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa.  
Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

## **Art. 99 Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

1. I fabbricati di nuova costruzione e – quando possibile – quelli ristrutturati devono disporre di un deposito – dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali degli stessi fabbricati – per l'accumulo temporaneo dei sacchetti di raccolta dei rifiuti domestici e per appositi recipienti distinti riservati a rifiuti recuperabili e/o riciclabili (carta, vetro, plastica, lattine, etc.). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, con accesso e aerazione diretta dall'esterno, e facilmente raggiungibile da scale e/o ascensori.
2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250 con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 5.000. In ogni caso esso deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
3. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare, con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

## **CAPO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 100 Tutela dall'inquinamento atmosferico**

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.
2. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione i seguenti interventi:
  - a) trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di edifici destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori;
  - b) trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:
  - a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
4. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi.
5. La valutazione è sviluppata nell'ambito di un elaborato tecnico, allegato al progetto; tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte.
6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
7. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa esclusivamente nelle aree produttive, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

### **Art. 101 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico**

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si prescrive di adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione. Inoltre nelle nuove costruzioni e nei cambi

d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si dovrà garantire il mantenimento della massima distanza tra le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione e gli spazi dell'edificio.

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

## **Art. 102 Impianti per le lavorazioni insalubri**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di prima classe secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate ad insediamenti industriali e devono, in ogni caso, essere localizzati a non meno di 100 ml di distanza da abitazioni. Gli impianti e le attrezzature predette già esistenti nelle zone residenziali possono permanervi a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'adozione di speciali cautele, modalità o impianti, il loro esercizio non può recare nocumento alla salute dei residenti, e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente. Non è comunque consentito l'ampliamento né lo spostamento di tali impianti o attrezzature nell'ambito delle zone residenziali, ma solo da dette zone a quelle industriali.
2. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di seconda classe secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione però che siano adottati speciali accorgimenti, cautele e/o impianti riconosciuti idonei dalla competente ASL ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## **Art. 103 Prescrizioni antincendio**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, negli edifici di civile abitazione di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino il rifacimento di oltre il 50% del solaio il rifacimento strutturale delle scale o l'aumento dell'altezza dell'edificio, con altezze antincendi comprese fra 12 e 24 ml, devono essere osservate le seguenti norme di sicurezza:
  - Gli accessi all'area dove sorgono detti edifici devono avere i seguenti requisiti minimi:
    - o larghezza: 3,50 ml;
    - o altezza libera: 4,00 ml;
    - o raggio di volta: 13,00 ml;
    - o pendenza: non superiore al 10%;
    - o resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore e 12 sull'asse posteriore; passo 4 ml);
  - deve essere assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale dei Vigili del fuoco almeno ad una qualsiasi finestra o balcone di ogni piano; qualora tale requisito non potesse essere soddisfatto, gli edifici devono essere dotati almeno di scale protette;
  - ogni scala può servire al massimo una superficie di competenza per piano di mq 500; ove detta superficie raggiungesse i 550 mq il vano scala deve essere almeno a prova di fumo interno;
  - il vano scala deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore a 1 mq; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici. La larghezza minima della rampa di scala deve essere di 1,05 ml. Le caratteristiche di resistenza al fuoco dei vani scala e del vano corsa

dell'ascensore devono essere REI 60; il vano scala e il vano corsa degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi e laboratori; scale ed ascensori possono arrivare alle cantine preferibilmente attraverso zone aperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno e provvisti di porta metallica;

- quando il numero degli ascensori è superiore a due, essi devono essere disposti in almeno due vani corsa distinti; almeno un vano corsa deve essere a prova di fumo; nel vano corsa dell'ascensore sono ammesse le seguenti aperture:
  - a) accessi alle porte di piano;
  - b) aperture permanenti consentite dalle specifiche normative fra il vano corsa e il locale macchine e/o delle pulegge di rinvio;
  - c) portelli di ispezione e/o porte di soccorso con le stesse caratteristiche di resistenza al fuoco del vano corsa;
  - d) aperture di aerazione e di scarico degli eventuali prodotti di combustione come di seguito indicato: il vano corsa deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore al 3% dell'area della sezione orizzontale del vano stesso, e comunque non inferiore a 0,20 mq; l'aerazione può essere ottenuta anche tramite camini (purché realizzati con elementi di resistenza al fuoco equivalente a quella del vano corsa) che possono attraversare il locale macchine; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici; nel vano corsa non possono essere poste in opera canne fumarie, condutture o tubazioni che non appartengano all'impianto ascensore; il locale macchine deve essere separato dagli altri ambienti dell'edificio con strutture di resistenza al fuoco equivalente a quella del vano corsa. L'accesso al locale macchine deve avere le stesse caratteristiche del vano corsa; qualora il locale macchine sia ubicato sul terrazzo di copertura, l'accesso può avvenire anche attraverso vano munito di porta metallica. Il locale macchine deve avere superficie netta di aerazione permanente non inferiore al 3% della superficie del pavimento, con un minimo di 0,05 mq, realizzata con finestre e/o camini aventi sezione non inferiore a quella sopra precisata e sfociante all'aperto ad una altezza almeno paria quella della apertura di aerazione del vano corsa; le scale e di gradini per gli androni e i passaggi devono essere realizzati con materiali di classe 0; sono ammessi materiali di rivestimento di classe I per androni e passaggi comuni e anche per i rivestimenti di scale e gradini (non sono soggetti alle prescrizioni di questo sotto comma le scale e i passaggi ubicati all'interno della stessa unità immobiliare).

## **CAPO 4 - PROCEDURE SPECIFICHE**

### **Art. 104 Interventi e procedure**

1. Per la progettazione degli impianti precedentemente citati dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti disciplinata dal D.M. n.37/2008, sia per l'aspetto del risparmio energetico disciplinato dalla legge 9 gennaio 1991, n.10, dal D.Lgs. N.192 del 19 agosto 2005 come modificato dal d.lgs n. 311 del 29 dicembre 2006 e dal d.l.112/2008 convertito nella l.n.133 del 6 agosto 2000, dal D.M del 26 giugno 2009 recante il Regolamento di attuazione di cui l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) dello stesso D.Lgs.192/2005, e, infine, dal D.P.R.n.59 del 2 aprile 2009, in attuazione dell'articolo 6, comma 9 e dell'articolo 5, comma 1 del D.lgs. 192/2005, recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica".

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi.
3. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.M. n.37/2008, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del Decreto classificati come segue:
  - a) *Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;*
  - b) *impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;*
  - c) *impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;*
  - d) *impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;*
  - e) *impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;*
  - f) *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;*
  - g) *impianti di protezione antincendio;*

deve essere redatto un progetto da parte di un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi specificati all'art. 5 comma 2 del Decreto, mentre, negli altri casi, lo stesso progetto è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità di cui agli articoli successivi di questo Regolamento.

Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire.

Il progetto è depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune nei termini previsti dagli articoli seguenti di questo Regolamento.

4. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), gli elaborati di progetto dovranno contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

A seconda della tipologia di intervento, vanno effettuati i seguenti calcoli e verifiche:

- a) nel caso di edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti, previsti dall'articolo 3, comma 2, lettere a) e b), del d.lgs.192/2005, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), e

alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nel decreto, nonché alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio ( $E_{pe,inv}$ ), e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30kWh/mq anno (zona climatica C), per gli edifici residenziali, e a 10 kWh/mc anno ( zona climatica C) per tutti gli altri edifici;

- b) nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1), del d.lgs.192/2005, consistenti in opere che prevedono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture, vanno calcolati i valori della trasmittanza termica (U) per le strutture opache verticali, per le strutture opache orizzontali o inclinate, delle chiusure apribili ed assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi, e verificato che gli stessi siano inferiori o uguale a quelli riportati nella tabella allegata;
  - c) nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numeri 2) e 3), del d.lgs. 192/2005, si procede al calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico e alla verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite riportato al punto 5 dell'allegato C allo stesso decreto legislativo. Nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare;
  - d) nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al punto precedente, qualora coesistano le condizioni di cui all'art.4.6 del DPR n.59/2009. In caso di deroga da tali disposizioni, occorre predisporre una dettagliata relazione che attesti i motivi di tale deroga, da allegare alla relazione tecnica di cui al comma seguente, ove prevista, o alla dichiarazione di conformità nel caso di cui all'articolo successivo;
  - e) nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35kW, con altri della stessa potenza, non sussiste l'obbligo di presentazione della relazione tecnica di cui al successivo comma e la medesima può essere omessa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 5 marzo 1990, n.46, e successive modificazioni.
5. Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche nella Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, redatta secondo lo schema di cui all'allegato E del d.lgs. 192/2005. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori.

Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.

Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

6. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
7. Il Comune, tramite il competente ufficio, procederà ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale.
8. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello allegato allo stesso decreto, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.
9. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto.
10. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
11. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e) ,g) ed h) del D.M. 37/2008, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 del D.M.37/2008, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
12. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a Segnalazione certificata di inizio attività, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, contestualmente al progetto edilizio.
13. Lo Sportello Unico di cui all'articolo 5 del d.P.R.6 giugno 2001, n.380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n.689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, e dalla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112.

## Art. 105 Certificazione energetica degli edifici

1. La certificazione energetica è l'atto che documenta il valore del fabbisogno energetico annuo di un immobile per il riscaldamento ( $EP_i$ ) e produzione di acqua calda sanitaria ( $EP_{acs}$ ); il certificato deve essere allegato alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio e rilasciato dal costruttore o dal proprietario nell'atto di compravendita o locazione dell'edificio.
2. In attesa delle linee guida Regionali sulla certificazione energetica degli edifici, il Comune di Minori, adotta le procedure di classificazione come riportate dalle linee guida nazionali indicate dal D.M. 26 Giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (G.U. 10/7/2009 n. 158 – in vigore dal 25/7/2009).
3. La redazione e l'esecuzione della certificazione energetica, nonché le metodologie per la determinazione della prestazione energetica degli edifici dovrà essere effettuata come riportato nell'allegato A del D.M. 26 Giugno 2009. In particolare, per il calcolo dell'indice  $EP_i$  e  $EP_{acs}$  potranno essere seguite due distinte metodologie:
  - a) Metodo calcolato di progetto: per edifici di nuova costruzione, con riferimento alle metodologie di calcolo definite dalle Norme UNI TS 11300 parte 1 e 2.
  - b) Metodi di calcolo da rilievo sull'edificio: per edifici esistenti, per i quali è possibile riferirsi alle metodologie DOCET o la metodologia semplificata riportata all'allegato 2 del DM 26 Giugno 2009.
4. La procedura di certificazione energetica dell'edificio dovrà essere svolta da un soggetto certificatore imparziale e indipendente dalla progettazione e ristrutturazione dell'edificio, dichiarato all'interno dello stesso attestato di certificazione.
5. Il soggetto certificatore è abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, come stabilito dall'allegato III del DM 15/08 e s.m.i.
6. L'attesto di certificazione energetica dovrà contenere le seguenti informazioni minime di base:
  - a) consumo specifico normalizzato ( $EP_i$ ) che consenta di collocare l'edificio in una scala di comparazione (misurato in kWh/mq anno per edifici in classe E1, in kWh/mc anno per le altre categorie di edifici);
  - b) limite del valore  $EP_{i,max}$  previsto dall'allegato C del D.Lgs 192/05;
  - c) consumo energetico per la produzione di acqua calda sanitaria per metro quadrato di superficie utile  $EP_{acs}$  (kWh/mq anno) come definito dall'allegato 4 del D.M. 26 Giugno 2009 e di seguito riportata:

**classe  $A_{acs} < 9$  kWh/mq anno**

9 kWh/mq anno	$\leq$ Classe $B_{acs} <$	12 kWh/mq anno
12 kWh/mq anno	$\leq$ Classe $C_{acs} <$	18 kWh/mq anno
18 kWh/mq anno	$\leq$ Classe $D_{acs} <$	21 kWh/mq anno
21 kWh/mq anno	$\leq$ Classe $E_{acs} <$	24 kWh/mq anno
24 kWh/mq anno	$\leq$ Classe $F_{acs} <$	30 kWh/mq anno
	Classe $G_{acs} >$	30 kWh/mq anno

- d) calcolo delle emissioni di  $CO_2$  per riscaldamento per metro quadrato di superficie utile dell'edificio;
- e) eventuale lista di interventi energeticamente migliorativi da allegare al certificato;

- f) classificazione energetica dell'edificio in funzione dell'indice globale  $EP_{gl}$  come definito dall'allegato 4 del DM 26 Giugno 2009 e di seguito riportata:

**classe Agl+ < 0.25  $EP_{i,max}$  + 9 kWh/mq anno**

0.25 $EP_{i,max}$ +9 kWh/mq anno	$\leq$ Classe A <sub>gl</sub> <	0.50 $EP_{i,max}$ +9 kWh/mq anno
0.50 $EP_{i,max}$ +9 kWh/mq anno	$\leq$ Classe B <sub>gl</sub> <	0.75 $EP_{i,max}$ +12 kWh/mq anno
0.75 $EP_{i,max}$ +12 kWh/mq anno	$\leq$ Classe C <sub>gl</sub> <	1.00 $EP_{i,max}$ +18 kWh/mq anno
1.00 $EP_{i,max}$ +18 kWh/mq anno	$\leq$ Classe D <sub>gl</sub> <	1.25 $EP_{i,max}$ +21 kWh/mq anno
1.25 $EP_{i,max}$ +21 kWh/mq anno	$\leq$ Classe E <sub>gl</sub> <	1.75 $EP_{i,max}$ +24 kWh/mq anno
1.75 $EP_{i,max}$ +24 kWh/mq anno	$\leq$ Classe F <sub>gl</sub> <	2.50 $EP_{i,max}$ +30 kWh/mq anno
	Classe G <sub>gl</sub> >	2.50 $EP_{i,max}$ +30 kWh/mq anno

7. L'indice  $EP_{gl}$  è dato dalla somma dell'indice di prestazione energetica dell'edificio per la climatizzazione invernale ( $EP_i$ ) e per la produzione dell'acqua calda sanitaria ( $EP_{acs}$ ).
8. La classe energetica globale viene calcolata come da tabella seguente (allegato 4 D.M. 26 Giugno 2009): confrontando l'effettivo indice di consumo di energia primaria  $EP_{gl}$  per riscaldamento e acqua calda sanitaria, con il relativo valore limite  $EP_{i,max}$  riportato all'art.82 del presente Regolamento, aumentato di un valore corrispondente al fabbisogno limite di acqua calda sanitaria.
9. Il certificato di agibilità per i nuovi edifici e per ristrutturazione integrale di edifici aventi una superficie utile superiore a 1000mq verrà emesso solo nel caso in cui la classe energetica dell'edificio per il riscaldamento invernale è superiore o uguale alla classe "B".
10. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di cui all'art.3, comma 2, lett. a) del D.lgs. 192/2005 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima, di un "Attestato di Certificazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26 giugno 2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica". Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
11. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.lgs 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto.  
Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.
12. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:
- ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
  - ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di

- riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;
- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;
  - d) facoltativo in tutti gli altri casi.
13. La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del D.lgs. 192/2005, con le disposizioni, ivi previste, per assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei medesimi soggetti nei differenti casi di edifici nuovi od esistenti.
14. La procedura di certificazione energetica degli edifici comprende il complesso di operazioni svolte dai Soggetti certificatori ed in particolare:
- 1. verifica di progetto finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti:
    - a) il reperimento dei dati di ingresso: caratteristiche climatiche, dell'utenza, dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo dell'attestato di qualificazione energetica;
    - b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia;
    - c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica;
  - 2. la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica, confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di qualificazione individuati;
  - 3. il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.
15. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile supera i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.
16. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19

agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

## CAPO 5 - DIFFUSIONE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### Art. 106 Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS)

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Sono considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che rispettano i requisiti di cui al DPR 59/2009.
2. La copertura del 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria si intende rispettata qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento, che si alimenta anche da combustione di R.S.U. e/o biogas, o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. La presente disposizione si intende rispettata qualora si utilizzino pompe di calore ad alto rendimento. Si considera altresì rispettato il disposto di cui sopra qualora pari fabbisogno di energia primaria sia soddisfatto tramite il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, utilizzati ai fini della climatizzazione invernale o del riscaldamento.
3. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

<b>Superficie utile</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Fabbisogno specifico</b> [Wh/m <sup>2</sup> giorno]
S<50	87
50≤S<120	72
120≤S<200	58
S≥200	43

4. Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

<b>Tipologie</b>	<b>Fabbisogno specifico</b> [Wh/persona giorno]
Alberghi per servizi per ogni camera con bagno	3500
Alberghi per servizi per ogni camera senza bagno	1745
Alberghi e pensioni con servizi comuni	1455
Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni	1455
Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza	3500
Edifici per uffici e assimilabili	580
Edifici adibiti ad attività sportive con docce	1165

5. Nel caso si utilizzino collettori solari per soddisfare gli obblighi previsti dal comma 1 del presente Articolo, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m<sup>2</sup> di superficie disponibile per l'impianto solare.
6. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
7. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e prescrizioni imposti in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area e dei manufatti da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati dalle fonti individuate al comma 1, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente comma 1 possono essere omesse.

### **Art. 107 Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno elettrico**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
2. Per i fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) inferiore a 100 mq la potenza elettrica minima da installare è di 5 kWp e pari ad almeno 10 kWp per fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) uguale o superiore a 100 mq.
3. L'intervento deve comprendere:
  - la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
  - la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
  - la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico con un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.
4. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli ambientali e paesaggistici impartite dai soggetti istituzionalmente competenti. La collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a SUD, SUD-EST, SUD- OVEST) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
5. Le disposizioni di cui ai comma 1 e 2 si ritengono soddisfatte nel caso di installazione di altro

tipo di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, purché abbia la stessa producibilità annua ottenibile con gli impianti fotovoltaici previsti.

6. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute ai commi 1 e 2 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

### **Art. 108 Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici**

1. È fatto obbligo di semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabile agli elementi costruttivi degli edifici.
2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme di tutela del paesaggio, la realizzazione dovrà essere subordinata al parere vincolante dei soggetti istituzionalmente preposti alla tutela degli interessi coinvolti.

### **Art. 109 Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali**

1. I moduli fotovoltaici possono essere installati sia su tetti piani che su altre parti degli edifici o manufatti purché compatibili con essi fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - o gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa;
  - o nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante se disposti su più file fatta eccezione per i comparti produttivi.
2. In riferimento al D.M. 19 Febbraio 2007 e alla guida all'integrazione architettonica del GSE, tutte le strutture di arredo esterno progettate ad hoc per accogliere i moduli fotovoltaici, quali ad esempio pensiline, pergole, tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sono soggette a una semplice comunicazione di inizio lavori, qualora gli impianti fotovoltaici siano dimensionati per soddisfare i consumi energetici delle unità immobiliari di pertinenza, salvo in casi in cui l'area sia soggetta al rispetto dei vincoli paesaggistici, urbanistici (per quanto riguarda altezze e distanze) e architettonici.

### **Art. 110 Sistemi solari passivi**

1. Negli immobili non sottoposti a particolari vincoli e nei contesti in cui è possibile ottenere un armonioso inserimento, è opportuno realizzare serre solari o bioclimatiche.
2. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione

tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

3. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  - i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aero illuminante previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti;
  - deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
  - il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo le normative UNI 10344 e 10349, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
4. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 15% della S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate a cura di un tecnico abilitato in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre previste nel suddetto articolo, quale sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non saranno computate nel calcolo della superficie coperta sino ad una profondità di 2,00 m; per profondità maggiori verrà considerata solo la parte eccedente.

È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

## **Art. 111 Geotermia e raffrescamento solare**

1. In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore.
2. Le sonde geotermiche possono essere, esclusivamente, del tipo a "circuito chiuso", quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda.  
Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, costituiti da almeno 6 unità abitative e comunque con un volume superiore a 1000 mc, si suggerisce l'installazione di un impianto di micro-cogenerazione nel rispetto dei limiti di efficienza energetica dei sistemi di generazione previsti dalla normativa regionale.

## **Art. 112 Impianti a biomasse**

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a ristrutturazione mediante demolizione e

ricostruzione, nel rispetto dei limiti riferiti all'efficienza energetica previsti dalla normativa regionale, in abbinamento agli impianti termici già presenti nell'edificio è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine ecc.).

# PARTE QUARTA

## TITOLO IX – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

### CAPO 1 - TITOLI ABILITATIVI

#### Art. 113 Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006).
  
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed f), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.
4. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

#### **Art. 114 Certificato di destinazione urbanistica**

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico, ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
  - estratto di mappa catastale aggiornata;
  - copia titolo di proprietà o autocertificazione.

## **Art. 115 Titoli abilitativi**

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili non elencati nell'art.113, relativo all'*attività edilizia libera*, sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi sono: la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) e il Permesso di Costruire.
2. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) è, appunto, una segnalazione ai competenti Uffici comunali che può essere effettuata dall'avente titolo ed è corredata delle certificazioni e delle attestazioni richieste per la realizzazione dell'intervento edilizio. Ha valenza di provvedimento amministrativo ed è accompagnata da elaborati di progetto, da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e da attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati che asseverano la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il Permesso di costruire è rilasciato dal competente Ufficio comunale, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
4. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.
5. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di *segnalazione* resa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i., contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.
6. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
7. I titoli abilitativi sono generalmente onerosi.

## **Art. 116 Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio**

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:
  - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
  - b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
  - c) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
  - d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

- g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

## **Art. 117 Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Scia**

1. Sono realizzabili mediante Scia gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui all'articolo 113, relativo all'*Attività edilizia libera* e all'articolo 119, relativo alle *Opere soggette a Permesso di Costruire*, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante Scia le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Scia costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Sono, infine, realizzabili mediante Scia gli interventi previsti dall'art.2 della L.R.19/01 e s.m.i. che non sono ammessi dalla stessa norma regionale al regime della *denuncia* quale alternativa o sostituzione del permesso di costruire, o, ancora, quale ampliamento delle categorie di interventi elencati ai primi due commi del presente articolo.
4. Per le categorie di interventi di cui all'art.2 della L.R.19/01 e s.m.i. e di cui all'art.22, co.3, del D.P.R.380/01 e s.m.i., per i quali non è applicabile il regime della Scia, come chiarito dall'art. 5, comma 2, legge n. 106 del 2011, in quanto ammesse al regime della denuncia quale procedura alternativa o sostitutiva del permesso di costruire per effetto di previsioni nazionali o regionali, resta valida la procedura della denuncia di inizio attività.
5. Per l'esecuzione delle opere è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori, della Segnalazione certificata di inizio attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui agli articoli successivi del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento.
6. Non è ammesso realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Segnalazione certificata di inizio attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, compresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.
7. A tutti gli effetti di legge la Segnalazione certificata di inizio attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.

8. Le opere oggetto di Segnalazione certificata di inizio attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Segnalazione certificata di inizio attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

### **Art. 118 Autorizzazioni preliminari alla Scia e alla Comunicazione dell'inizio dei lavori - Ambiti nei quali non è applicabile la Scia**

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico per l'edilizia comunale di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, del D.P.R.380/01 e s.m.i. si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.
2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6, comma 2, del D.P.R.380/01 e s.m.i., (art.113 del presente Regolamento) qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.
4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

### **Art. 119 Opere soggette a Permesso di Costruire**

1. E' subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività così come la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, a prescindere dai materiali e dalla tecnica costruttiva impiegati, e anche se smontabile, intenda soddisfare interessi

tendenzialmente stabili nel tempo, tanto continuativi quanto stagionali ma ricorrenti, e che produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.

2. Fatta salva la disposizione generale gli interventi edilizi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, pertanto, subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:
  - a) gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli Inseparati storici di Piano (coincidenti con le zone omogenee A del D.M.1444/68), comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a PUA).
  
3. Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di Segnalazione certificata di inizio attività e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire anche per:
  - chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;
  - box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non specificatamente predeterminata unitamente alla data di rimozione;
  - strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
  - manufatti, anche aperti lateralmente, assicurati al suolo e costituenti superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento;
  - roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione discarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo.Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:
  - varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio attività dalla legislazione vigente;
  - opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Segnalazione certificata di inizio attività;
  - manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
  - distributori di carburante.
  
4. Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri urbani, per le quali opere si rimanda al Piano Cimiteriale ed alle relative norme di attuazione, mentre è necessaria per la costruzione di cappelle private e gentilizie al di fuori dei cimiteri;
- gli interventi pertinenziali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento e che non vengono qualificati dagli stessi strumenti quali interventi di nuova costruzione; in questi casi è prevista la facoltà della Segnalazione certificata di inizio attività;
- per le antenne, ed in generale per tutte le fonti di emissione elettromagnetica, si richiede preventivo parere dell'Ufficio Comunale competente e si rimanda, in ogni caso, a quanto contenuto nel relativo Regolamento Comunale e/o Piano di Settore.

## **Art. 120 Varianti**

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta nel presente Regolamento.  
Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.
2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 90 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.  
Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

## **Art. 121 Interventi di Demolizione**

1. Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e secondo quanto disciplinato dall'art.22 delle presenti norme.
2. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:
  - la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;
  - si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;
  - si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PUC vigente.
 Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.

L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentono la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.

3. La demolizione è, altresì, subordinata a:
  - libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
  - chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
  - impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
  - protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento.  
In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.
4. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.
5. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

## **CAPO 2 - PROCEDURE**

### **Art. 122 Segnalazione certificata di inizio attività - Scia**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:
  - a) documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;
  - b) autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi
  - c) dettagliata relazione di un progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al regolamento urbanistico-edilizio vigente;
  - d) quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
  - e) indicazione del direttore lavori;
  - f) nominativo dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.

2. La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate al successivo articolo per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.
3. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
4. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente, fatti salvi diversi termini stabiliti da disposizioni normative e/o regolamentari vigenti (vedi al riguardo l'art.118, co.4, del presente Regolamento).
5. L'ufficio competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di legge e di cui ai commi precedenti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
6. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
7. Restano confermate le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.
8. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.
9. La Scia è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico comunale la data di ultimazione dei lavori.

10. 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 Scia. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
11. Nel caso dei vincoli e delle materie per le quali non è possibile ricorrere all'autocertificazione alla luce delle vigenti disposizioni normative (a solo titolo esemplificativo, vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria):
  - qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di efficacia della Scia decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la Scia è priva di effetti;
  - qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di efficacia della Scia decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
12. La sussistenza del titolo è provata con la copia della Scia da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.  
In cantiere va conservata copia completa della Segnalazione certificata di inizio attività.

## **Art. 123 Permesso di Costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigenti disposizioni normative e regolamentari e dai successivi articoli del presente Regolamento. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. L'ufficio nel termine di 10 giorni dalla presentazione della domanda, o comunque nei termini stabilito dalle vigenti disposizioni (se diversi), verifica:
  - a) che alla domanda siano allegati tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli articoli successivi del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;
  - b) che l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato;
  - c) che la domanda, ed i relativi allegati, rispettino le norme in materia di bollo.

Entro il medesimo termine sarà reso noto il nominativo del “Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento” al quale è fatto obbligo (facendo seguito alla verifica di cui sopra) di chiedere eventuali integrazioni concernenti documentazioni o elaborati previsti dal presente Regolamento entro 30 giorni dalla presentazione della domanda stessa.

3. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può 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.
4. L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
  - b) le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;
  - c) la descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire;
  - d) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
  - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
  - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte dagli organi ivi compreso il notaio dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;
  - i) la data e l'esito dell'istruttoria;
  - j) la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e degli uffici competenti. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del Permesso di Costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
  - k) il termine entro il quale i lavori devono avere inizio nonché il termine per la loro ultimazione;
  - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16/comma 4 del DPR 380/2001, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni Regionali e Comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
  - m) l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
  - n) il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
  - o) le prescrizioni speciali relative all'intervento.
5. All'atto di Permesso di Costruire è allegato il foglio delle prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso. Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.

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 presente regolamento.
7. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
8. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
9. La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di Ritorno ovvero PEC, o consegnata a mano al Protocollo Generale dell'Ente.  
La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto, da assumere nel momento in cui l'Ufficio preposto ha acquisito la relativa informazione.
10. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, tali termini possono essere prorogati, come già previsto al precedente comma 7, su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dei suddetti termini, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.  
Tali motivi sono, di norma:
  - a) mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
  - b) indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
  - c) fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
  - d) decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
  - e) sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
  - f) verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
  - g) mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
  - h) sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria se riferiti ad interventi non autorizzati.

11. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al precedente comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata nuova istanza di Permesso di Costruire.
12. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
13. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
14. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda nei termini di efficacia delle misure di salvaguardia stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia.

#### **Art. 124 Nuova istanza di Permesso di Costruire**

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.
2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.  
Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.
3. Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.

#### **Art. 125 Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto**

1. Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, esclusivamente presso il competente Ufficio comunale, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.  
Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

#### **Art. 126 Verifica della conformità dei progetti**

1. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come

necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.

2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.
3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria, nella quale dà atto:
  - a) delle previsioni del PUC o di eventuali piani attuativi PUA;
  - b) della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
  - c) della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui al presente Regolamento o, comunque, di quelle proposte da vigenti disposizioni nazionali e/o regionali;
  - d) dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento ed, in caso di esito favorevole dell'attività istruttoria condotta, formula una proposta di positiva conclusione del procedimento, attestandone la conformità dell'intervento esaminato:
  - a) al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
  - b) allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);
  - c) alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di 30 giorni per il rilascio del Permesso di costruire decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

## **Art. 127 Opere a carattere precario e temporaneo**

1. E' fatto obbligo per il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dal presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire, di richiederlo prima della realizzazione dell'opera stessa, con l'indicazione della sua funzione, nonché del periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione di una somma pari al valore del manufatto o delle opere.
3. Trascorso il termine indicato nel Permesso di Costruire di cui sopra, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.

4. Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale. Nel caso che l'installazione dell'opera precaria e non correlata al rilascio di Permesso di Costruire sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

### **Art. 128 Interventi Urgenti**

1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
2. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso (Amministrazione comunale, per gli aspetti paesaggistici; Soprintendenza per i BAP o Archeologica, rispettivamente per i beni culturali ed archeologici).

### **Art. 129 Manufatti Stagionali**

1. Tali manufatti sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).  
In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).
2. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio competente della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

3. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.
4. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione di importo pari al valore di quanto installato.  
In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

### **Art. 130 Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere**

1. Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse e devono dare dimostrazione della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.
2. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione. In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera, così come disciplinata all'art. 113 del presente Regolamento.

## **CAPO 3 - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

### **Art. 131 Documenti da allegare alla Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Ogni Segnalazione certificata di inizio attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Segnalazione certificata di inizio attività è la seguente:
  - a) **domanda redatta su apposito modulo** predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;
  - b) **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente o avente incidenza in

materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;

- c) **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
  - d) **Estratto PUC e/o PUA** in copia conforme rilasciata dal competente Servizio con localizzazione dell'intervento;
  - e) **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
  - f) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  - g) **Documentazione attestante l'assenza di pericolo/rischio idrogeologico** ovvero gli studi e/o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle previsioni del vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino: individuazioni cartografiche, stralci normativi pertinenti, eventuali studi idrogeologici richiesti dalle norme del PSAI, redatti da tecnico abilitato;
  - h) Asseverazione del tecnico circa il **ricorrere delle condizioni di cui all'art.149 del D.Lgs.42/04 e s.m.i.** (da specificare con esplicito riferimento al caso contemplato dalla norma) e, conseguentemente, circa la non necessità della preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, **ovvero esplicita richiesta**, corredata dalla necessaria documentazione, **di acquisizione dell'autorizzazione ex art.146 D.Lgs.42/04 e s.m.i.** ;
  - i) Asseverazione del tecnico circa **l'insussistenza di ulteriori vincoli sull'area e sull'immobile**(aree naturali protette, aree della rete natura 2000, vincolo idrogeologico, vincolo archeologico e/o monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/04 e s.m.i.) e, conseguentemente circa la non necessità di acquisire preventivamente nulla osta, autorizzazioni, atti d'assenso comunque denominati, **ovvero esplicita richiesta**, corredata dalla necessaria documentazione, **di acquisizione del necessario atto d'assenso** da parte dell'Ente preposto alla tutela dell'interesse pubblico coinvolto.
  - j) **Attestazione di conformità** al Nuovo Codice della Strada;
  - k) **Atto di nomina** del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata della esecuzione dei lavori ;
  - l) **Ulteriore eventuale documentazione** prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
  - m) **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
  - n) **Eventuale dichiarazione** attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.
4. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.  
Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22, 23 e 23-bis del DPR 380/2001, nonché all'art.2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

## **Art. 132 Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire**

1. Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non

ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.

2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Permesso di Costruire è la seguente:
  - a) **Domanda di Permesso di Costruire in bollo** sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
  - b) **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e che **asseveri** la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, delle norme relative all'efficienza energetica, delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
  - c) **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
  - d) Estremi del provvedimento comprovante la **legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione;
  - e) **Documentazione catastale** aggiornata: estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
  - f) **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
  - g) **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
  - h) **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne** e loro caratteristiche generali per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;
  - i) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  - j) **Relazione tecnico-agronomica** volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto;
  - k) **Progetto degli impianti** come previsto dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  - l) **Documentazione attestante l'assenza di pericolo/rischio idrogeologico** ovvero gli studi e/o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle previsioni del vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino: individuazioni cartografiche, stralci normativi pertinenti, eventuali studi idrogeologici richiesti dalle norme del PSAI, redatti da tecnico abilitato;
  - m) **Documentazione tecnico amministrativa settoriale** necessaria ad acquisire per il tramite del SUE comunale pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti d'assenso comunque denominati, da parte degli Enti preposti alla tutela dei diversi interessi pubblici coinvolti (autorizzazione

paesaggistica, nulla osta dell'Ente parco, provvedimenti in materia di Valutazione di Incidenza, Svincolo Idrogeologico, ecc.);

- n) Richiesta, corredata della necessaria documentazione tecnica, di acquisizione per il tramite del SUE comunale del **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi delle leggi vigenti, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- o) **Relazione Geologica tecnica** nei casi previsti dalla Legge; ossia per costruzioni in pendio o in zona franosa, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
- p) **Modello ISTAT** debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
- q) **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
- r) **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
- s) **Elenco dei documenti allegati alla richiesta** debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

- 4. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

### **Art. 133 Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione**

- 1. Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:
  - a) **Planimetria Generale dell'intervento, in formato digitale** (formati dwg e/o dxf);
  - b) **Planimetria Generale** orientata e quotata plano-altimetricamente **dello stato attuale** dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove ne sia consentito l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;
  - c) **Planimetria Generale** orientata e quotata plano-altimetricamente **dello stato di progetto** del lotto di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, e con progettazione delle aree scoperte e di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
  - d) **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla

fognatura comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;

- e) **Disegni degli elaborati progettuali**, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

2. Nei Disegni degli elaborati progettuali devono essere rappresentati:

- le piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;
- prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, comprensivi dei prospetti degli edifici adiacenti se si tratta di fabbricato costruito in aderenza, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici;
- almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui almeno una sul corpo scale) in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato, riferite alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;
- planimetria generale e sezioni atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;
- per interventi di particolare rilevanza è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno due rappresentazioni prospettiche o assonometriche da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.

3. Per interventi di particolare rilevanza l'Ufficio ha la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inseriscano il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

4. Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

5. Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamentò (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati possono ottenere direttamente e presentare al SUE comunale le relative autorizzazioni.

6. Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

7. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.
8. Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e sulle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

### **Art. 134 Elaborati grafici da allegare alle istanze - Interventi di recupero**

1. Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:
  - a) rilievo dello stato di fatto;
  - b) stato di progetto;
  - c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.
2. Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.
3. Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
4. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:
  - a) **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso (in atto o su base catastale o riferita ad autorizzazioni pregresse o, in mancanza, mediante altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa); la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse.
  - b) **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
  - c) **sezioni verticali** in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;
  - d) **prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, marca davanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
  - e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.

5. Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.
6. Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
7. Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.
8. Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.
9. E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.  
In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.
10. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi della Parte II del D.l.vo n. 42/2004, o su parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - a) Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:
    - analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
    - analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
    - analisi dello stato di conservazione;
    - documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
  - b) Relazione tecnica contenente:
    - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado delle inefficienze eventualmente riscontrate;
    - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
    - descrizione degli interventi previsti.
11. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire,

come con Segnalazione certificata di inizio attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

### **Art. 135 Elaborati grafici - Interventi di demolizione**

1. Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata al competente Ufficio comunale la seguente documentazione:
  - a) Planimetria Generale dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale (formati dwg e/o dxf)
  - b) Planimetria Generale della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
  - c) Piante e Sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione;
  - d) Documentazione fotografica completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
  - e) Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
  - f) Relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
  - g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;
  - h) Indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

## **CAPO 4 - ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI**

### **Art. 136 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune o incaricato dallo stesso oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di

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

4. Se risultassero in luogo difformità tra le misure richiamate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno il permesso sarà subito annullato dall'autorità comunale.
5. Nel caso in cui il termine indicato al comma 1 sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto alla visita, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile del competente ufficio comunale con raccomandata a.r. o PEC. In tal caso, le operazioni di cui al comma 1 saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze. Restano comunque fermi i poteri di vigilanza e controllo del Comune e la possibilità di assumere gli eventuali, necessari, provvedimenti consequenziali.
6. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

### **Art. 137 Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:
  - a) il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
  - b) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
  - c) il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
  - d) il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
  - e) la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
  - f) il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
  - g) le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
  - h) il nominativo del responsabile dei lavori;
  - i) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
  - j) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
  - k) anche su una tabella diversa, una vista foto realistica tridimensionale digitale del progetto.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:

- a) Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
  - b) copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate tali tipi di opere;
  - c) attestazione dell'avvenuta denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche effettuata presso la Regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzati interventi sulle parti strutturali dell'edificio e che comportino i citati adempimenti;
  - d) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - e) progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico contenimento del consumo di energia negli edifici, con timbro dell'avvenuto deposito;
  - f) progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
  - g) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato, anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.  
Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi illuminanti e/o rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.  
Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
4. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua potabile e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.  
Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle vigenti disposizioni igienico sanitarie.
5. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
6. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere e sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
7. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D.Lgs. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta

la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.Lgs.vo 152/2006, di identificazione dei rifiuti. Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

8. Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura, a mezzo di apposite trombe o recipienti. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
9. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi nel rispetto delle normative vigenti al riguardo e alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali.
10. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o Scia.
11. Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può avvenire al di fuori della recinzione di cantiere.

#### **Art. 138 Prescrizioni in materia di rumore**

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

#### **Art. 139 Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

#### **Art. 140 Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile del settore comunale competente, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI della Parte II del D. Lgs.vo 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 141 Recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui D.Lgs.82/2008, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o Scia.

#### **Art. 142 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione**

1. La sicurezza del cantiere deve essere garantita nel rispetto dell'apposito piano redatto a norma della legislazione specifica vigente, dell'applicazione della quale occorre conservare in cantiere la prescritta documentazione.
2. In particolare, tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. I fronti dei ponti verso strada vanno chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste

di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando specifici opportuni provvedimenti.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. 143 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni**

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

#### **Art. 144 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

#### **Art. 145 Comunicazione di fine lavori**

1. Il titolare di Permesso di costruire e di Scia deve comunicare al competente Ufficio comunale, la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere vistata dal direttore dei lavori.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.

3. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
4. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità.
5. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la richiesta di agibilità, quando dovuta. L'eventuale diniego al rilascio del certificato fa venir meno la presunzione di ultimazione delle opere.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione realizzate in regime di convenzione o in sostituzione della pubblica amministrazione, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
7. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.
8. Per opere eseguite con Scia, ultimato l'intervento, nello stesso termine di cui al comma 1, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato Ufficio comunale competente, con il quale si attesta la conformità delle opere al progetto presentato con la Scia. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.
9. Restano inoltre confermate le previsioni di cui all'art.10 del D.P.R.160/2010 in materia di chiusura e collaudo di lavori relativi ad interventi volti alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione di attività produttive e di prestazione di servizi.

#### **Art. 146 Richiesta numero civico**

1. Non appena ultimata la costruzione di un nuovo fabbricato o interventi di ampliamento e/o ristrutturazioni che prevedono nuovi accessi e comunque prima che il fabbricato possa essere occupato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico.
2. Con la domanda il proprietario del fabbricato deve chiedere, se occorre, anche la determinazione dei criteri per l'indicazione della numerazione interna da effettuarsi a sua cura e spese, utilizzando lo stesso materiale e grafica di quelli in uso nel territorio comunale. Se vi provvede il Comune le relative spese sono comunque poste a carico del proprietario.
3. Il modello della domanda, in cui deve essere indicato il numero totale degli accessi, deve essere conforme all'esemplare predisposto dall'Istituto Nazionale di Statistica (art. 43 del D.P.R. n. 223 del 1989).

4. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 3,00, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
5. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, il proprietario restituisce al Comune nel termine di quindici giorni gli indicatori assegnati.

#### **Art. 147    Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità deve essere rilasciato 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.Pertanto, gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano aver influito sulle condizioni di cui al comma precedente non possono essere abitati od usati senza essere dotati di certificato di agibilità.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del Permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
  - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità può essere rilasciato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.
6. Nel caso tuttavia di immobili ove pende ancora istanza di condono edilizio regolarmente presentata ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (in quest'ultimo caso solo a condizione che l'intervento abusivo oggetto di richiesta di condono edilizio sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente), in ragione del lungo tempo trascorso dalla data dell'abuso, il certificato di agibilità può essere rilasciato nelle more della definizione della procedura di sanatoria (salvo i casi in cui la mancata definizione sia da attribuirsi ad inadempienze del richiedente), fermo restando la sua completa efficacia all'acquisizione del relativo Permesso di Costruire in sanatoria.

7. Nei casi di cui al precedente comma, fermo restando gli obblighi e le procedure definiti ed, in via generale, la documentazione prescritta dal presente regolamento:
- a) per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera “b” del terzo comma dell’art. 35 della L.47/1985, debitamente vistato dal competente Ufficio regionale del Genio Civile;
  - b) l’agibilità può essere rilasciata anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, da definirsi con apposito allegato, ed in mancanza di questo, previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio;
  - c) rimane fermo l’obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni;
  - d) le disposizioni di cui alla lettere precedenti devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ai sensi dell’art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di agibilità;
  - e) la pratica di condono deve essere completa di tutti i necessari elaborati tecnico-amministrativi e devono risultare effettuati tutti i pagamenti richiesti, sia con riferimento alle oblazioni che agli oneri comunali dovuti.

#### **Art. 148 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità**

1. Entro quindici giorni dall’ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Scia, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare al competente Ufficio comunale la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
- a) richiesta di accatastamento dell’edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, redatta in conformità alle disposizioni dell’articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, che lo sportello unico comunale provvede a trasmettere al catasto;
  - b) dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell’opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - c) dichiarazione dell’impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalle vigenti disposizioni in materia;
  - d) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, con gli estremi dell’avvenuto deposito al competente Ufficio regionale del Genio Civile, ovvero dichiarazione asseverata del progettista che attesti che l’intervento effettuato non ha richiesto opere per le quali era necessario il preventivo deposito al Genio Civile e che l’immobile in cui sono le stesse state effettuate è, dal punto di vista statico, idoneo all’uso a cui è destinato;
  - e) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all’articolo 77, nonché all’articolo 82 del D.P.R.380/01 e s.m.i.
  - f) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F., unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in “sicurezza e prevenzione incendi”, che attesti la conformità dell’opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta

congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio ovvero è soggetto a regime di Scia (allegandone copia della presentazione o chiedendone la trasmissione al competente Sportello unico comunale);

- g) dimostrazione dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori;
- h) eventuali atti di asservimento dei locali o aree destinati a parcheggio pertinenziale – ove necessarie;
- i) autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- j) autorizzazione all'emissione in atmosfera;
- k) dichiarazione di conformità redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore.

La domanda deve inoltre contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma dei soggetti titolari dei Permessi o che hanno depositato la Scia;
- b) estremi degli atti abilitativi riguardanti l'attuale situazione del fabbricato;
- c) esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si chiede il certificato.

2. Lo sportello unico comunale comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la completezza e la correttezza della documentazione presentata.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL circa l'idoneità igienico – sanitaria dell'intervento. 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.
6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 1 del presente articolo, e del parere igienico sanitario rilasciato dalla competente ASL ovvero autocertificato da tecnico abilitato, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

7. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

## **TITOLO X – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **CAPO 1 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

#### **Art. 149 Generalità**

1. I piani urbanistici attuativi - PUA - sono gli strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione degli interventi (API); essi trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
  - d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26;
  - e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC e dagli API, e la sua approvazione non può comportare variante al Puc. A tal fine non costituiscono varianti al Puc:
  - a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
  - b) la precisazione dei tracciati viari;
  - c) le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;
  - f) gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n. 19/2009 (1).L'adozione di tali modifiche è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

## **Art. 150 Contenuto dei PUA**

1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC e dagli API per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n°2436/2003).

## **Art. 151 Procedimento di formazione dei PUA**

1. Ai sensi della L.R.16/04, i PUA sono redatti, in ordine prioritario:
  - a) dal Comune;
  - b) dalle Società di Trasformazione Urbana di cui all'articolo 36 della L.R.16/04;
  - c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli Atti di Programmazione degli Interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'Amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
  - d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli Atti di Programmazione degli Interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.  
Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.
2. Il PUA è adottato dalla Giunta comunale. Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
3. Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.
4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.
5. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'Amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'Amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.
6. Se il PUA comporta la modifica degli Atti di Programmazione degli Interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

7. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
8. Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.
9. La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante il SUE comunale. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.
10. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori su singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti dall'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19 .

## **Art. 152 Convenzioni**

1. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.
2. Le convenzioni devono prevedere:
  - a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
  - b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
  - c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
  - d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

## **CAPO 2 - COMPARTO EDIFICATORIO**

### **Art. 153 Comparti edificatori**

1. Ai sensi della L.R.16/04, le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA o dagli Atti di Programmazione degli Interventi (API) possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi PUC, PUA e dagli Atti di Programmazione degli Interventi (API)
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC, dai PUA o dagli Atti di Programmazione degli Interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del PUC, dei PUA o degli Atti di Programmazione degli Interventi, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun

comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

4. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il PUC, i PUA e gli Atti di Programmazione degli Interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Circa le modalità per l'applicazione delle procedure perequative, dei sistemi compensativi ed incentivanti, per la determinazione dei diritti edificatori e degli Indici di Diritto Edificatorio, per l'attribuzione dei diritti edificatori ai singoli proprietari, si rimanda alle previsioni di cui all'art.12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5 del 04.08.2011.

### **Art. 154 Attuazione dei comparti edificatori**

1. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal Comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.
2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso i PUA. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione pari al valore delle proprietà cedute.
3. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.
4. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.
5. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 3.

6. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 2 e 3, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

## **TITOLO XI – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE**

#### **Art. 155 Generalità**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo di costruzione.
2. Tale contributo, ai sensi dell'art.16 del D.P.R.380/01 e s.m.i. è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
3. Per le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi il contributo è pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la Regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del DPR380/01, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
4. Per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi il contributo è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR380/01, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
5. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole, 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.
6. La Giunta Municipale determina annualmente il riparto delle somme di cui ai commi precedenti, destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
7. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

8. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica e i riferimenti predisposti dall'Ufficio.

### **Art. 156 Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività**

1. Le varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività in variante.

## **CAPO 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 157 Oneri di urbanizzazione**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, previa presentazione di adeguata polizza fideiussoria emessa da istituto abilitato con clausola di svincola a favore del Comune e possibilità di immediata escussione delle somme dovute.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
4. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, co.4 ed art.19, co.1
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 e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

## **Art. 158 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione**

1. Ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/01, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del medesimo DPR 380/01 e di cui all'articolo successivo.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);
  - 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. 159 Convenzione-tipo**

1. L'art.18 del D.P.r.380/01 e s.m.i. stabilisce che ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:
  - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
  - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 dello stesso D.P.R.380/01 e s.m.i.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.
6. Per le finalità di cui al presente articolo occorre tenere conto che la Regione Campania ha definito la convenzione tipo ai sensi e per le finalità di cui all'art.8 della Legge 10/77, e che la stessa è stata pubblicata sul B.U.R.C. del 12/09/1977.

## **CAPO 3 - COSTI DI COSTRUZIONE**

### **Art. 160 Costo di costruzione e determinazione dell'importo**

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire o in corso d'opera, mediante rateizzazione in non più di quattro rate semestrali e previa presentazione di adeguata polizza fideiussoria emessa da istituto abilitato con clausola di svincola a favore del Comune e possibilità di immediata escussione delle somme dovute.
2. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
3. 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 ovvero su base di computo metrico estimativo redatto da

tecnico abilitato ed opportunamente asseverato, redatto sulla base del prezzario LL.PP. regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitante. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/01, il Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma precedente.

4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta oltre che la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01, anche di 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 ovvero con le modalità di cui al comma precedente.

### **Art. 161 Esonero dal contributo per costo di costruzione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17.

### **Art. 162 Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

### **Art. 163 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione devono essere determinate dalla Regione, ai sensi dell'art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i.
2. In mancanza di legge regionale che determini la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate dal citato art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i., secondo le modalità di cui ai commi successivi.
3. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR380/01 comporta:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

4. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
5. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.<sup>7</sup>
6. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 3, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del DPR380/01.

## **CAPO 4 - MONETIZZAZIONE**

### **Art. 164 Monetizzazione degli standard**

1. In tutti gli interventi inerenti ambiti di trasformazione unitari (attuabili previa presentazione di PUA esteso all'intero ambito) è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
2. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

## **TITOLO XII - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI CONSULTIVE IN MATERIA PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

### **Art. 165 Funzioni**

1. Le funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, attribuite alla commissione edilizia integrata comunale dall'allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982, n.10 "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla regione Campania ai comuni con legge 1 settembre 1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali", sono esercitate dalla "Commissione Locale per il paesaggio" di cui all'art.148 del decreto legislativo n.42/2004.

### **Art. 166 Composizione della Commissione Locale per il Paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, che esercita le funzioni consultive in materia Paesaggistico – Ambientale, è costituita dal Responsabile dell'Ufficio-Servizio che riveste preminente competenza nella materia (o dal responsabile del procedimento suo delegato), con funzioni di presidente, e da cinque membri esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline Agricolo Forestale, Naturalistiche, Storiche, Pittoriche, Arti Figurative e legislazione Beni Culturali, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.
2. Partecipa alle adunanze il Responsabile del procedimento delle pratiche in esame, se figura diversa dal Presidente, senza diritto di voto, con funzioni di relatore; in caso di indisponibilità le funzioni di relatore sono assegnate di volta in volta ad uno dei commissari.
3. Segretario della Commissione, con funzione di redigere i verbali è un dipendente comunale designato dal Presidente, senza diritto di voto. Il Presidente può anche svolgere contestualmente la funzione di segretario verbalizzante.
4. I Componenti elettivi, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato, durano in carica un triennio e non possono essere designati per più di due volte consecutive.
5. Per la nomina dei componenti elettivi ogni Consigliere Comunale può esprimere un solo nominativo.
6. La delibera consiliare di nomina dei componenti elettivi dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà in copia essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.
7. Non può essere eletto a far parte della Commissione Locale per il Paesaggio chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente della Commissione e che sia dipendente e/o amministratore dell'Ente.
8. Contestualmente alla nomina dei membri effettivi della Commissione, il Consiglio Comunale, con la medesima modalità di cui sopra, provvede alla nomina di n.2 membri supplenti, scelti tra esperti tra le materie di cui al comma 1.

9. Il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà convocare, in seno alla Commissione, per consultazione in ordine a questioni di straordinaria importanza, professionisti o funzionari che notoriamente si siano occupati o si occupino della materia attinente alle questioni medesime; detti professionisti o funzionari interverranno alle sedute della Commissione solo con mansioni consultive, escluso ogni poter deliberativo, che resterà di esclusiva competenza dei componenti effettivi della Commissione stessa. Il Presidente potrà anche chiamare, secondo i casi, e sempre per semplici consultazioni, cittadini dotati di particolare competenza ed esperienza.

#### **Art. 167 Attribuzioni della C.L.P.**

1. Compito della Commissione Locale per il paesaggio è di esprimere parere consultivo in merito alle materie sub - delegate con legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 in materia di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia valori ambientali, paesistici e architettonici.

#### **Art. 168 Riunioni della Commissione – Votazioni**

1. La Commissione Locale per il paesaggio si riunisce, ordinariamente, con cadenza settimanale nel giorno ed all'orario preventivamente stabilito dal Responsabile dell'ufficio-servizio che riveste prevalente competenza in materia, nonché straordinariamente quando lo stesso Responsabile lo ritenga necessario.
2. Le sedute ordinarie della Commissione rimangono sospese su motivata disposizione del Responsabile dell'ufficio-servizio che riveste preminente competenza nella materia.
3. In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, a mezzo fax o mail, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.
4. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione occorre la presenza di almeno i due terzi dei componenti (n. 4 componenti).
5. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.
6. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti; a parità di voti prevale il voto del Presidente.
7. I componenti della Commissione devono allontanarsi dalla seduta quando si tratti di progetti da essi redatti o per i quali siano comunque interessato o redatti da parenti e affini fino al quarto grado.
8. Se previsto dal Consiglio Comunale, spetta ai membri eletti della Commissione un gettone di presenza, nella misura determinata dal Consiglio stesso.

### **Art. 169 Astensioni dei componenti dalle riunioni**

1. Nel caso in cui qualche componente della Commissione debba allontanarsi dalla seduta, per una qualunque ingerenza o interesse nel progetto sottoposto all'esame, la maggioranza è basata sui componenti presenti, che dovranno essere in numero non inferiore a quello stabilito all'articolo precedente.
2. L'astensione ed il relativo allontanamento dovrà risultare dal verbale della riunione.
3. Se, a seguito dell'astensione e del relativo allontanamento, viene meno il numero legale stabilito all'articolo precedente per la validità della seduta e del parere, l'esame della pratica viene rinviato alla seduta successiva e si procederà alla convocazione, per la medesima pratica, dei membri supplenti nominati dal Consiglio Comunale.

### **Art. 170 Decadenza e sostituzione dei componenti elettivi**

1. I componenti elettivi, decadono dalla carica senza adozione di alcun provvedimento nei seguenti casi:
  - assenza, senza giustificato valido motivo per n.3 sedute consecutive ordinarie e/o straordinarie;
  - assenza, per motivi diversi da malattia, da n. 2 sedute consecutive ordinarie e/o straordinarie;
  - assenza, per motivi diversi dalle malattie, da n.6 sedute ordinarie e/o straordinarie, anche non consecutive, nell'arco temporale di sei mesi naturali consecutivi;
  - quando a carico degli stessi fosse intervenuta, in relazione ad attività integranti ipotesi di reati edilizi, urbanistici ed ambientali, sentenza passata in giudicato.
2. In caso di decadenza o di cessazione della carica per qualsiasi motivo, si procederà alla sostituzione dei componenti elettivi con nuove nomine da parte del Consiglio Comunale, e la nomina dei nuovi componenti sarà limitata al solo periodo del triennio in corso, in modo che alla naturale scadenza si procederà al rinnovo di tutti i componenti elettivi della Commissione.

### **Art. 171 Motivazione dei pareri – Modifica dei progetti**

1. Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicare i motivi ed eventualmente richiedere di apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, illustrandone le ragioni, affinché gli interessati possano, in seguito ad invito del responsabile del procedimento, modificare i progetti stessi secondo le direttive fissate.
2. La Commissione potrà anche richiedere agli interessati tutti i chiarimenti che riterrà opportuno, e potrà invitare il progettista o il proprietario a fornire informazioni verbali sui progetti.

### **Art. 172 Processi verbali**

1. I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno trascritti in forma sintetica in apposito registro a cura del Segretario e trascritti integralmente su stralcio di verbale, da

conservare e custodire a cura dell'Ufficio che ha prevalente competenza in materia. Quest'ultimo dovrà riportare, oltre le motivazione dei pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli componenti. Dopo la lettura ed approvazione da parte della Commissione, gli stessi verbali ed estratti saranno firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Componenti esperti.

2. Una copia del parere espresso dalla Commissione, debitamente firmato dai componenti elettivi, dal presidente e dal segretario, dovrà essere conservato nel fascicolo del progetto.
3. Su tutta la documentazione esaminata dalla Commissione dovrà essere apposto timbro con indicazione del numero del parere, della data della seduta, della descrizione sintetica del parere espresso, in calce al quale dovranno essere apposte le firme dei componenti elettivi, del presidente e del segretario.