



COMUNE DI CORLETO MONFORTE
(Provincia di Salerno)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

*Sindaco
Antonio Sicilia*

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(TAVOLA MODIFICATIVA E SOSTITUTIVA DELLA PRECEDENTE)

*Studi geologici:
dott. geol. VERLOTTA Carmine*

*Studi agronomici:
dott. agr. NICOLELLA Emidio*

PROGETTISTA:

ing. PALESE Nicola

INDICE GENERALE

TITOLO I: NORME GENERALI

CAPO I: NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
- ART. 2 - Validità, efficacia, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio
- ART. 3 - Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II: COMMISSIONI E SPORTELLI

- ART. 4 - Istituzione e competenze della commissione edilizia urbanistica
- ART. 5 - Adunanza e composizione della commissione edilizia urbanistica
- ART. 6 - Definizione e compiti della Commissione Locale per il Paesaggio
- ART. 7 - Commissione locale per il paesaggio
- ART. 8 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)
- ART. 9 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Art. 10 – Definizione standardizzate Regolamento edilizio Unico
- Art. 11 – Definizione degli interventi edilizi

TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI NORME PROCEDURALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 12 - Attività edilizia libera
- Art. 13 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 14 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

CAPO II – PERMESSO DI COSTRUIRE

- Art. 15 - Interventi subordinati a permesso di costruire
- Art. 16 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 17 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire
- Art. 18 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 19 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- Art. 20 - Convenzione-tipo
- Art. 21 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- Art. 22 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 23 - Intervento sostitutivo regionale

CAPO III - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- Art. 24 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività
- Art. 25 - Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia
- Art. 26 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori
- Art. 27 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

CAPO IV – ESECUZIONE DEI LAVORI

- ART. 28 - Comunicazione di inizio dei lavori
- ART. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi
- ART. 30 - Ordine di cantiere
- ART. 31 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

- ART. 32 - Salvaguardie in caso di sospensione e ad ultimazione dei lavori
- ART. 33 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta
- ART. 34 - Rinvenimenti
- ART. 35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici
- ART. 36 - Vigilanza sugli interventi costruttivi
- ART. 37 - Illegittimità e sanzioni

CAPO V – CONCLUSIONE DEI LAVORI

- ART. 38 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori
- ART. 39 - Certificato di agibilità
- ART. 40 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

TITOLO III: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I – NORME IGIENICHE E FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI

- ART. 41 - Classificazione dei locali
- ART. 42 - Agibilità dei locali. Altezze minime
- ART. 43 - Agibilità dei locali. Superfici minime e caratteristiche
- ART. 44 - Agibilità degli edifici. Illuminazione e ventilazione
- ART. 45 - Superamento delle barriere architettoniche
- ART. 46 - Isolamento dall'umidità
- ART. 47 - Isolamento termico
- ART. 48 - Isolamento acustico

CAPO II – REQUISITI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

- ART. 49 - Edifici ad uso agricolo
- ART. 50 - Soppalchi
- ART. 51 - Sporgenze fisse e mobili
- ART. 52 - Terrazzi
- ART. 53 - Balconi
- ART. 54 - Sottotetti
- ART. 55 - Seminterrati e locali interrati
- ART. 56 - Abbaini e lucernari
- ART. 57 - Porticati
- ART. 58 - Prefabbricati
- ART. 59 - Cortili e cavedi
- ART. 60 - Parcheggi pertinenziali
- ART. 61 - Servitù pubbliche
- ART. 62 - Aree esterne pavimentate

CAPO III – REQUISITI TECNICO – COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

- ART. 63 - Decoro delle costruzioni
- ART. 64 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura e del colore
- ART. 65 - Aree inedificate o inedificabili ed immobili in disuso
- ART. 66 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio
- ART. 67 - Coperture, canali di gronda e pluviali
- ART. 68 - Muri di sostegno
- ART. 69 - Parapetti e ringhiere
- ART. 70 - Recinzioni e cancelli
- ART. 71 - Pareti perimetrali

- ART. 72 - Serramenti
- ART. 73 - Intercapedini e griglie di aerazione
- ART. 74 - Impianti di condizionamento, pannelli solari e fotovoltaici
- ART. 75 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- ART. 76 - Impianti di smaltimento delle acque nere
- ART. 77 - Modalità di scarico delle acque bianche e nere
- ART. 78 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie
- ART. 79 - Antenne
- ART. 80 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse
- ART. 81 - Strade e passaggi privati

CAPO V – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

- ART. 82 - Prescrizioni in materia energetica, ambientale e di bioarchitettura
- ART. 83 - Miglioramento prestazioni energetiche involucro
- ART. 84 - Miglioramento efficienza energetica impianti termici
- ART. 85 - Miglioramento efficienza impianti elettrici
- ART. 86 - Impiego di fonti energetiche rinnovabili
- ART. 87 - Miglioramento del benessere ambientale
- ART. 88 - Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa
- ART. 89 - Contenimento consumo acqua

CAPO VI – SICUREZZA STRUTTURALE E ANTINCENDIO

- Art. 90 - Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche
- Art. 91 - Prescrizioni antincendio

CAPO VII – STUDIO DI INCIDENZA (capo e articolo aggiunti in seguito al parere favorevole con prescrizioni della Valutazione di Incidenza)

- ART. 91bis – Principi di edificazione compatibili nello Studio di Incidenza

TITOLO IV: ENTRATA IN VIGORE E SANZIONI

- ART. 92 – Entrata in vigore

Appendice normativa

- TITOLO I: NORME GENERALI

CAPO I: NORME GENERALI

ART. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento nonché nelle cartografie e nelle norme tecniche dello strumento urbanistico generale comunale e successive varianti.

ART. 2 – Validità, efficacia, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC e le NTA, lo strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Corleto Monforte esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle NTA del PUC, ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica. In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001:

- a) Individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
- b) Individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- c) Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- d) Definisce, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici;
- e) Disciplina gli oneri concessori;
- f) Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale n° 659/2007.

Il RUEC in merito alle tematiche un materia energetico – ambientale articola una normativa in armonia con gli indirizzi regionali di cui al BURC 33/2007.

ART. 3 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.

CAPO II: COMMISSIONI E SPORTELLI

ART. 4 – Istituzione e competenze della commissione edilizia urbanistica

L'Amministrazione Comunale può avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di una Commissione Edilizia comunale. Non vi è l'obbligo della costituzione della commissione.

La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica del Comune per le questioni di interesse edilizio ed urbanistico; esso giudica la rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di Legge ed altri regolamenti delle opere progettate. Ove costituita, i pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma consultivi e non vincolanti, in merito a:

- le richieste di permesso di costruire;
 - le interpretazioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione del PUC;
 - l'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati;
- La Commissione può essere consultata dal Sindaco o dall'Assessore Delegato, dalla Giunta e dal Consiglio Comunale anche su altre questioni attinenti le materie urbanistico-edilizie come:
- Strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
 - Strumenti di pianificazione negoziata;
 - Convenzioni ed accordi di programma;
 - Programmi pluriennali di attuazione;
 - Modifiche ai regolamenti edilizi;
 - Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico.

In ogni caso sono fatte salve le competenze della Commissione Edilizia Integrata, istituita dalle leggi regionali.

Il parere della Commissione Edilizia viene espresso sulla base della progettazione presentata e della relazione istruttoria trasmessa dal Responsabile del Procedimento (RUP).

Il parere favorevole può suggerire speciali condizioni, l'osservanza di determinate modalità o l'introduzione di modifiche al progetto presentato.

I pareri devono essere motivati ed in caso di parere non favorevole devono riportare specificatamente tutti i motivi con i relativi riferimenti normativi e legislativi.

Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le istanze di Condonò Edilizio, le Denunce di Inizio Attività e le Segnalazioni certificate di inizio attività.

ART. 5 – Adunanza e composizione della commissione edilizia urbanistica

La Commissione Edilizia è formata da membri di diritto e membri elettivi, ed ha la seguente composizione:

- Un membro di diritto, con funzione di presidente:

a) Il Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale, che, in caso di necessità, ha facoltà di delega ad altro tecnico comunale del settore;

- Tre membri elettivi da individuarsi tra le seguenti figure professionali:

- a) Ingegnere;
- b) Architetto;
- c) Avvocato esperto in diritto edilizio e urbanistico;
- d) Geologo;
- e) Geometra o perito edile;
- f) Agronomo o perito agrario.

I membri elettivi della Commissione Edilizia sono designati dal Consiglio Comunale e durano in carica per la durata del Consiglio stesso (ed in proroga fino alla nuova nomina del Consiglio subentrante). Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive. L'indicazione dei nuovi membri va operata dal Consiglio subentrante entro i 90 giorni successivi alla data della sua entrata in carica; in caso di inottemperanza i membri elettivi vengono prescelti dal Sindaco.

I membri elettivi saranno scelti dal Consiglio Comunale, fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, sulla base della documentazione attinente la propria attività professionale, attestata dal possesso di adeguato titolo di studio nonché dalla comprovata esperienza nelle materie concernenti l'architettura, l'urbanistica, l'attività edilizia, l'ambiente, lo studio e la gestione dei suoli.

Il Consiglio può nominare 3 membri supplenti per sostituire i membri effettivi in caso di loro assenza parziale o totale.

I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.

I membri elettivi, che risultassero assenti ingiustificati per più di due sedute consecutive saranno di fatto ritenuti dimissionari ed i nuovi membri nominati in loro vece dureranno in carica fino al compimento del periodo di validità degli altri membri.

ART. 6 - Funzionamento della commissione edilizia urbanistica

La Commissione Edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti della Commissione, oltre al Presidente.

La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza. La seduta è valida con la presenza di un numero di componenti pari a quelli effettivi.

I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I pareri della Commissione Edilizia vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività prescritto dal presente RUEC.

Svolge funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dal Dirigente dell'U.T.C, che cura:

- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Edilizia in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Responsabile del Procedimento all'eventuale esame della Commissione;
- la sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
- la sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Edilizia.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte.

Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Edilizia che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.

Il compenso dei membri componenti la Commissione Edilizia, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.

ART. 7 – Commissione locale per il paesaggio

La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico – scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e in conformità all'art.41 della L.R. 16/2004 così come modificato dalla LR n. 1/2011.

La Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:

- Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
- Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
- Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
- Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
- Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.

La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.

La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da cinque esperti, di cui uno con la carica di Presidente, in:

- Beni ambientali;
- Storia dell'Arte;
- Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
- Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
- Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.

La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.

Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni.

Per la validità delle sedute della Commissione Locale per il Paesaggio, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

I membri nominati restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.

Per quanto riguarda le procedure di convocazione e di funzionamento della Commissione valgono le modalità previste dal precedente art.6. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte da quelle della Commissione edilizia, ove istituita, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

ART. 8 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

a) Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt.36, 38 e 46 del D. Lgs. 42/2004;

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

All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;

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

Alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- Il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;

- Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D. Lgs. 42/2004;

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

- gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.

Fino alla costituzione del SUE le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo articolo, sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

ART.9. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.

Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Fino alla costituzione del SUAP le funzioni, di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 10 – Definizioni standardizzate Regolamento Edilizio Unico

1. Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione del territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e delle altre norme che regolano l'attività edilizia. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali vigenti in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni a seguire:

Superficie territoriale ST

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria IF

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

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

Superficie coperta SC

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile SP

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

Indice di permeabilità IPT/IPF

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

Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale ST

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

Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

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

Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva

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

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

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

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

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

Altezza lorda

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

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

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

Distanze

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

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

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

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 11 – Definizioni degli interventi edilizi

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e 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;
- e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) "**Interventi di conservazione**". Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI NORME PROCEDURALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 12 - Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 11, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

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

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 11, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- 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 interrati 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;
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, 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 e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 13 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 45 del d.P.R. 207/2010.

Art. 14 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente regolamento edilizio.

CAPO II – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 15 - Interventi subordinati a permesso di costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

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

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

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

Esso è rilasciato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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.

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

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

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

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 22 per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 16 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

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

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 17 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. 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, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito 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.

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

Art. 18 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

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

(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)

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

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

- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- 4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.
6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)
- 7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

Art. 19 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si

impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 19.

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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono gratuiti ai sensi del DPR n. 380/2001 come di seguito riportato:

- (art. 6 lettera a) gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguibili senza titolo abilitativo (liberi);
- (art. 22, comma 1 e art. 10) : gli interventi di manutenzione straordinaria è possibile realizzarli con denuncia di Inizio Attività (DIA);
- art. 22 riguardante la DIA, al comma 5, prevede che solo gli interventi di cui al comma 3 (ristrutturazione e nuova costruzione) sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16.
- (art. 16, comma 5) gli interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi (Computo metrico).

Art. 20 - Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 21 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

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

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 22 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte. 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. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

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

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

5-bis. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e

seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. 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. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 23 - Intervento sostitutivo regionale

Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

CAPO III - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 24 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non subordinati a permesso di costruire ed attività di edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.).

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Art. 25 - Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.

Art. 26 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

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

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6, comma 2, 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. 27 - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

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

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

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

CAPO IV – ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 28 - Comunicazione di inizio dei lavori

Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio dei lavori. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi ed i recapiti del titolare, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.

I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza, e trasmesso il Certificato di Regolarità Contributiva.

Qualora sia accertata la violazione delle certificazioni e documentazioni di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

ART. 29 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale, provvede:

a) Ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) Ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

ART. 30 - Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o danno sia per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare del titolo abilitativo e del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre alle figure, ove previste, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:

- Copia del titolo abilitativo con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;
- I verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 31 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al responsabile del SUE, con indicazione della motivazione e l'individuazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Il permesso di occupazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi e è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di

terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di occupazione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART. 32 - Salvaguardie in caso di sospensione e ad ultimazione dei lavori

Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare del permesso di costruire, e per esso il direttore dei lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta all'Ufficio Edilizia del Comune, indicando in tale comunicazione anche i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa. Uguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori.

Il proprietario ed il costruttore che interrompono per qualsiasi ragione l'esecuzione di un'opera intrapresa, hanno l'obbligo solidale di far eseguire i lavori ritenuti necessari, per la salvaguardia dell'igiene e della pubblica incolumità. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio di detti lavori, rivalendosi poi della spesa sui responsabili ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia.

Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori il costruttore ha l'obbligo di far rimuovere gli steccati, i ponti o quanto altro posto per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento ed ingombro.

ART. 33 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie è prescritto procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dei tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti fatti discendere con cautele attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammassati in appositi spazi ovvero dentro gli steccati, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.

Rimane comunque vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle vari, il costruttore è obbligato a rimetterli in opera a totale sua spesa.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con puntelli, sbatacchiature, rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici, ovunque siti, anche se esterni al territorio urbanizzato.

Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

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

ART. 34 – Rinvenimenti

Il titolare di titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Amministrazione Comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

ART. 35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono riscosse coattivamente secondo le leggi vigenti.

ART. 36 - Vigilanza sugli interventi costruttivi

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.P.R. 380/2001

I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

Le verifiche vanno effettuate per constatare:

- la tenuta in cantiere del titolo abilitativo dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante gli estremi del titolo i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
- l'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al titolo abilitativo ed il riscontro di eventuali difformità.

Per l'espletamento dei compiti di vigilanza gli agenti comunali incaricati hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa esecutrice e, se del caso, il progettista dell'opera.

Qualora sia constatata, dai competenti incaricati comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I del D.P.R. 380/2001 citato in materia di sanzioni, a cominciare dalla immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.

Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'Autorità Giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'art. 44 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso D.P.R., con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo.

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

ART. 37 - Illegittimità e sanzioni

Le diverse tipologie di illegittimità e di abusivismo accertabili attraverso la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e le relative responsabilità e sanzioni sono definite dagli artt. dal 30 al 48 del Capo II Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

CAPO V – CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 38 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.

Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA, SCIA, CIL, CILA e SUPERDIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.

Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.

Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi il SUE verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.

L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del titolo abilitativo dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001;
- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA, SCIA, CIL, CILA e SUPERDIA;
- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

ART. 39 - Certificato di agibilità

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.

Il certificato di agibilità viene richiesto e rilasciato dal SUE con riferimento ai seguenti interventi:

- Nuove costruzioni;
- Ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- Interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del titolo abilitativo è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria.

Il certificato di agibilità viene rilasciato nelle modalità, nei tempi e nei limiti di quanto prescritto dagli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 in materia edilizia.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata:

- a) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del R.D. 652/1939 e s.m.i.;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'art. 1 della L. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.

IL SUE comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 5, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 241/90.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Responsabile, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

E' compito del Dirigente verificare la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, attestante, tra l'altro, la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001;
- b) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/2001.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 7 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.

11. Il documento con il quale il Responsabile del Procedimento rilascia l'autorizzazione all'agibilità deve contenere:

- a) la generalità del richiedente;
- b) l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
- c) gli estremi del titolo abilitativo e delle eventuali varianti alle quali la costruzione è legata;
- d) gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- e) la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- f) gli estremi della denuncia della nuova costruzione presentata al N.C.E.U.

ART. 40 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Il Responsabile del SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti il Responsabile del SUE può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
- h) in generale, mancanza dei requisiti di agibilità così come definiti dal presente RUEC.

TITOLO III: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I – NORME IGIENICHE E FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI

ART. 41 - Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.

- La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

- La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini e depositi;
- f) attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni: essi si dividono in S1, S2, S3 e S4

- Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

- Il tipo S2 comprende:

- a) scale;
- b) corridoi e disimpegni;
- c) autorimesse di solo posteggio superiori ai 20 mq;
- d) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- e) lavanderie e stenditoi;

- Il tipo S3 comprende:

- a) locali macchine con funzionamento automatico ovvero locali macchina degli ascensori, locali per impianti tecnologici limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
- b) vani corsa degli ascensori
- c) vani e torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;

- Il tipo S4 comprende:

- a) box auto di estensione non superiore a 20 mq;
- b) sottotetti e locali seminterrati non abitabili, così come definiti dal presente RUEC
- c) locali completamente interrati;
- d) porticati e logge così come definiti dal presente RUEC
- e) pertinenze così come definite dal presente RUEC

- I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.

- I locali compresi nelle categorie S3 ed S4 non concorrono alla determinazione della Superficie utile lorda e del Volume costruito.

ART. 42 - Agibilità dei locali. Altezze minime

I locali di categoria A1 e A2 per essere agibili devono avere le seguenti altezze minime:

- a) l'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml 2,70;
 - b) nel caso di soffitti non piani l'altezza media non inferiore a ml 2,40;
 - c) nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml 2,40;
 - d) negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate;
 - e) La minima altezza che intercorre tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a ml 2,70, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone e ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1;
 - f) La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato;
 - g) Per l'edilizia scolastica, i locali commerciali e in generale per tutti i locali ad uso pubblico l'altezza libera dei locali deve essere maggiore o uguale a ml 3,00.
- I locali di categoria S1 e S2 per essere agibili devono avere altezza minima interna non inferiore a ml 2,40.

ART. 43 - Agibilità dei locali. Superfici minime e caratteristiche

I locali di categoria A1 punti a) e b) per ogni abitante devono assicurare una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per una persona e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00. Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso;

La superficie minima per un WC è di mq. 1,20 e la larghezza minima ml 0,90;

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime ml 1,80 x ml 1,80; detti

locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche specifiche.

ART. 44 - Agibilità degli edifici. Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso; il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Per le nuove costruzioni di locali di categoria A, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale, in modo da assicurare un valore di fattore luce non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2, diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

ART. 45 - Superamento delle barriere architettoniche

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 236/1989, dalla L. 118/1971, nonché, da tutte le leggi vigenti in materia.

I progetti di cui al comma 1 dell'art. 1 della L. 13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L. 13/1989 ed al D.M. LL.PP. 236/1989.

Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

ART. 46 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile

ART. 47 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, in particolare il D.Lgs. 56/2010, il D.Lgs. 115/2008, il D.Lgs. 192/2005 e il D.Lgs. 311/2006. Ulteriori specificazioni sono contenute al Capo IV parte Quarta del presente RUEC.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Permesso a Costruire. Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, si devono comunque osservare le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, tramite l'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

ART. 48 - Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 dB per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati: per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 dB.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

CAPO II – REQUISITI FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

ART. 49 - Edifici ad uso agricolo

Sono edifici ed annessi agricoli tutti gli edifici non residenziali destinati alle attività complementari all'agricoltura e l'allevamento, comprese stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero caseari.

L'utilizzo agricolo dei manufatti deve essere comprovato dall'approvazione di un piano di sviluppo aziendale redatto da un tecnico abilitato.

ART. 50 – Soppalchi

Il soppalco è una la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

Sono abitabili i soppalchi con altezza netta pari ad almeno ml 2,70, sia degli spazi sottostanti che degli spazi sovrastanti, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. E' consentita l'altezza di ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1.

La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani e quindi non ha effetto ai fini del computo del volume, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul).

ART. 51 - Sporgenze fisse e mobili

Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di ml 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a ml 4,50 dal piano stradale;
- b) ml 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di ml 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
- c) ml 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di ml 2,20;
- d) ml 0,40 per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui aggetto sia compreso tra un'altezza di ml 2,20 e ml 4,50.

La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal SUE per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

E' fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a ml 6,00.

ART. 52 - Terrazzi

Sono definiti terrazzi le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a ml 1,00. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera

adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

ART. 53 – Balconi

Sono definite balconi le sporgenze della facciata di un edificio munita di ringhiera o parapetto accessibili dall'interno dell'edificio. La profondità dei balconi non può essere maggiore di ml 1,50 e lo sviluppo non può eccedere i 2/3 del perimetro dell'edificio.

ART. 54 – Sottotetti

I sottotetti abitabili sono quei sottotetti che posseggono i requisiti di agibilità definiti dal presente RUEC, ed in particolare i sottotetti la cui altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, è maggiore o uguale a ml 2,40 così come previsto dalle L.R. 15/2000, L.R. 19/2009 e L.R. 1/2011.

I sottotetti non abitabili hanno come scopo il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Possono essere realizzati su edifici esistenti e su manufatti di nuovo impianto sempre che rispettino l'altezza massima realizzabile nella zona territoriale di appartenenza. I sottotetti non abitabili sono quei sottotetti privi dei requisiti di agibilità definiti dal presente RUEC ed in particolare i sottotetti la cui altezza media interna è inferiore a ml 2,40. I sottotetti non abitabili di cui al comma precedente non concorrono alla determinazione della volumetria complessiva. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nelle casistiche e nelle modalità previste dalla L.R. 15/2000:

- a) sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo misurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione;
- b) sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della L. 1150/1942, salvo che il Consiglio Comunale con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici. Deve essere assicurata all'ambiente una buona protezione dall'influenza delle variazioni di temperatura, mediante rivestimento interno delle falde del tetto con materiale isolante di opportuno spessore ed interposta camera d'aria: rivestimento esteso anche alle pareti quando non diano garanzie di sufficiente protezione per se stesse.

ART. 55 - Seminterrati e locali interrati

Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

- a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente RUEC;
- b) l'aero-illuminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- c) lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole anti-rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- d) in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico;

I locali di cui al presente articolo sono ad uso esclusivo delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, non potendosi autonomamente ne fittare, ne dare in uso e ne alienare.

Nel caso di locali o strutture interrati, questi debbono essere posti a distanza dal confine (Dc) e dalle strade (Ds) non inferiore a ml 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienicosanitaria e di sicurezza.

ART. 56 - Abbaini e lucernari

Gli abbaini sono ammessi, previo rilascio di Permesso di Costruire, qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

- a) non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
- b) nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) ai sensi del presente RUEC e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione.

Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni:

- a) la larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
- b) il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00;
- c) l'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre;
- d) la distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a ml 3,00.

I lucernari sono consentiti nei casi in cui la superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza. Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto.

ART. 57 – Porticati

Il porticato è una galleria aperta al pubblico aperta su almeno tre lati, collocata all'esterno e al piano terreno di un edificio. I porticati, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a ml 2,00 di larghezza e ml 3,00 di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura.

ART. 58 – Prefabbricati

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

ART. 59 - Cortili e cavedi

I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a ml 4,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi. La misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a ml 4,00 ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

= altezza fino a ml 10,00, lato min. ml 2,50, superficie minima 6,00 mq;

= altezza fino a ml 15,00, lato min. ml 3,00, superficie minima 9,00 mq.

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

ART. 60 - Parcheggio pertinenziali

I parcheggi, dovuti ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, così come sostituito dall'art. 2 della L. 122/1989 e così come previsti anche dalla legge regionale n. 19/2001, devono essere

ricavati negli spazi aperti di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento, oppure in aree libere anche non di pertinenza, si fuori terra che seminterrati. Altresì possono essere ricavati negli interrati o all'interno delle costruzioni (garage e box auto). I parcheggi di cui al comma precedente devono essere vincolati nell'uso pertinenziale ed esclusivo delle unità immobiliari con atto pubblico registrato e trascritto. Il volume di tali pertinenze non deve essere computato ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario; così come pure non va conteggiato come piano o ai fini della verifica del rispetto dell'altezza massima. Possono essere realizzati in tutte le zone omogenee B,C,D ed E, nel rispetto degli altri parametri edilizi e dei vincoli paesaggistici ed ambientali. Sono ammesse deroghe ai sensi della legge 122/89.

ART. 61 - Servitù pubbliche

Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
- b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
- e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
- g) lapidi commemorative;
- h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

ART. 62 - Aree esterne pavimentate

Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucchiolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti. Preferibilmente si utilizzeranno elementi in pietra tipici dell'ambiente urbano, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Si consiglia l'interruzione di queste superfici con superfici permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo. E' vietato l'uso di asfalti al di fuori delle aree strettamente necessarie al transito di mezzi. Per tali superfici è auspicabile l'utilizzo di asfalti fotocatalitici. In ogni caso le superfici pavimentate dovranno avere una estensione contenuta entro i limiti espressi dagli indici di permeabilità contenuti nelle NTA del PUC.

CAPO III – REQUISITI TECNICO – COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

ART. 63 - Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere realizzate con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

ART. 64 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura e del colore

Le tinteggiature, gli intonaci, i diversi materiali di rivestimento le porte e gli infissi in generale devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica devono essere intonacate integralmente. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. E' vietato installare, modificare o sostituire in parte porte finestre inferriate serrande ecc. con altre di materiale e/o colore diverso da quello delle altre già esistenti sulle facciate delle altre parti del fabbricato. In caso di sostituzione totale di tali elementi questi devono comunque essere armonizzati per colore e materiale all'ambiente circostante. Il Comune si riserva la possibilità di redigere piani del colore interessanti parti del territorio comunale cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni, ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro. In tal caso le previsioni del presente RUEC si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni di suddetti specifici piani.

Per le zone territoriali omogenee "A", così come definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.lgs. n. 42/04, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PUC. Nelle nuove costruzioni i progetti devono indicare i materiali che saranno utilizzati per il rivestimento delle facciate o parti di esse. In relazione a ciò debbono, congiuntamente, essere precisate le modalità di realizzazione di tali superfici indicando i criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nel caso di interventi nel centro abitato o ad esso limitrofo.

ART. 65 - Aree inedificate o inedificabili ed immobili in disuso

Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica da parte della proprietà, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza. La proprietà è tenuta ad esercitare la custodia di aree ed edifici e gli stessi dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere adottati tutti i provvedimenti volti ad impedire l'accesso ad estranei, come

specificato ai commi successivi. La proprietà dovrà provvedere ad eseguire periodici interventi di pulizia, taglio della vegetazione, disinfestazione e derattizzazione. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisorie, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti. In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi.

ART. 66 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico – artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc. Fatto salvo il parere obbligatorio, ove previsto, dell'Ente che sovrintendente alla tutela, negli edifici classificati di interesse monumentale, tipologico e storico – testimoniale il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti e dell'arredo urbano eventualmente vigenti. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvergono durante gli interventi edilizi devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

ART. 67 - Coperture, canali di gronda e pluviali

Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati. I canali di gronda e le pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di ml 2,50 dal piano stradale; negli altri casi, è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno ml 1,20. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

ART. 68 - Muri di sostegno

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a ml 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a ml 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni soprariportate, le caratteristiche stradali, il SUE, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre

assicurata la distanza di ml 1,5 dal ciglio stradale. Il SUE, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

ART. 69 - Parapetti e ringhiere

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a ml 1,00 e non superiore a ml 3,00; quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i ml 0,80 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito.

ART. 70 - Recinzioni e cancelli

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il SUE, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno di altezza massima di ml 2,50 in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio del SUE, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;
- b) con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,5;
- c) con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,5 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;
- d) con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.

Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipo c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spicco dei muri medesimi. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Cabine Enel, telefoniche, contatori del gas e qualsiasi volume tecnico prospiciente la strada dovrà essere realizzato a filo con la recinzione e inglobato armonicamente nel suo disegno. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

ART. 71 - Pareti perimetrali

L'involucro dell'edificio dovrà assicurare un'adeguata inerzia termica. Dovrà quindi prevedersi un opportuno strato di isolamento termico da realizzarsi o con camera d'aria interposta tra due strati dell'involucro o con uno strato di isolante che può essere interposto tra due strati di involucro o messo in opera "a cappotto". Nella scelta dei materiali e delle tecnologie dovrà valutarsi la capacità degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone, così come la capacità

degli elementi di protezione (ringhiere e parapetti) a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie. In ogni caso si dovrà fare riferimento alle condizioni di sicurezza prescritte dalle norme UNI 9269P. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi. In particolare i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte. La finitura esterna potrà essere o in pietra locale o mattoni di laterizio a faccia vista, o intonacata con prodotti a base di calce. Sono vietate superfici di pietra estranee alla cultura materiale locale, così come l'utilizzo di intonaci di cemento o intonaci acrilici. Per la realizzazione dei paramenti esterni, alle tecnologie tradizionali del muro di pietra o di mattoni si possono affiancare tecnologie moderne come quelle della facciata ventilata, purché nel rispetto delle suddette prescrizioni sui materiali di finitura. La realizzazione della facciata ventilata assicura il requisito precedentemente illustrato di isolamento termico dell'edificio. Per le cornici si possono invece utilizzare marmi, pietre di taglio e materiali naturali affini tipici della cultura materiale locale. Per gli elementi di dettaglio si può fare riferimento anche a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

ART. 72 – Serramenti

Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali dedicati, possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di ml 5,00 dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'aggetto dell'apertura non superi il metro. I serramenti delle finestre prospicienti le strade prive di marciapiede non possono aprire verso l'esterno.

ART. 73 - Intercapedini e griglie di aerazione

E' definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno ml 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

ART. 74 - Impianti di condizionamento, pannelli solari e fotovoltaici

Non è ammessa l'istallazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità termo-condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'istallazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici. Al di fuori del Centro Storico, sulle coperture, è consentita l'istallazione di pannelli fotovoltaici e solari per la produzione di energia elettrica ed acqua calda. Sono da preferirsi in ogni caso soluzioni integrate nella copertura.

ART. 75 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai rompagni. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni condotta verticale di scarico; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani cantinati in presenza anche di eccezionalità_atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

ART. 76 - Impianti di smaltimento delle acque nere

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura. Le condutture verticali di scarico delle acque nere devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti. Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluri-camerale; le condutture verticali di scarico delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le condutture verticali di scarico delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 77 - Modalità di scarico delle acque bianche e nere

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili (art. 2135 del Codice Civile) di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui. Le canalizzazioni fognarie e le opere connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami

dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse. In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dall'Ufficio tecnico comunale nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) per insediamenti di entità superiore a mc 5.000 gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

b) per gli altri insediamenti, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in impianto di ossidazione totale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n. 5 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno ml 1 dai muri di fondazione e non meno di ml 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili. Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300 - 400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18 - 20 persone. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: il SUE stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento". Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti. Per qualsiasi intervento avente rilevanza urbanistico - edilizia che non rientri nelle tipologie di interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. il committente deve preventivamente e subordinatamente provvedere all'adeguamento o alla realizzazione delle infrastrutture fognarie necessarie.

ART. 78 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme dettate dalla L. 1615/1966 e dal relativo regolamento d'esecuzione, e dalla Circolare del M.I. 68/1969 è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui al comma 1. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite con pietra o altro materiale litoide refrattario. Se il fumaiolo dista meno di ml 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste. Le caldaie ed i scaldabagni alimentati a gas metano o a gas di petrolio liquefatti con potenzialità non superiore a 30.000 Kcal/h, possono essere installati all'interno degli edifici purché vengano rispettate le prescrizioni dettate dalle norme U.N.I. C.I.G. 7928/72; 7929/72; 7930/72 e 7931/72 (approvate dal D.M. 23/11/72) e dai successivi aggiornamenti. Per il calcolo dei camini e delle canne fumarie andranno considerate le prescrizioni contenute nelle norme UNI 7129/92 e UNI 96115. Inoltre, per

quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 KW, si farà riferimento alle norme UNI 8364 "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione" e UNI 9317 "Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo". Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

ART. 79 – Antenne

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto. Il SUE ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione. 4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e regolamenti comunali a cui si rimanda.

ART. 80 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione. 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. 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. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Nelle nuove costruzioni o nel caso d'apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml 4,50 e l'accesso da tali spazi al suolo pubblico deve avvenire preferibilmente in orizzontale. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di ml 12,00 dagli angoli delle strade. In ogni caso, qualora il passo carraio sia a servizio di spazi di sosta interrati con rampa di accesso, la distanza tra il filo interno del marciapiede e l'inizio della rampa dovrà essere almeno pari a ml 4,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai, la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a ml 3,00. 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, compreso l'arretramento. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; 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. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml 4,50, atto alla sosta di un'autovettura. 10. 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. 81 - Strade e passaggi privati

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

CAPO V – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ART. 82 - Prescrizioni in materia energetica, ambientale e di bioarchitettura

Il RUEC con il PUC promuove l'applicazione dei principi di bioarchitettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004. Il RUEC fa proprio i vantaggi derivanti dal D.Lgs. 56/2010, dal D.Lgs. 115/2008, dal D.Lgs. 192/2005 e il dal D.Lgs. 311/2006.

ART. 83 - Miglioramento prestazioni energetiche involucro

Si applicano le prescrizioni del presente articolo nei casi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. In caso di ristrutturazione si applicano altresì le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.Lgs. 192/2005. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica). Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come oggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed oggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. E' obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U di cui all'allegato agli Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del RUEC di cui al BURC 33/2007. In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle suddette Tabelle, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Qualsiasi incremento volumetrico non viene computato ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario. Le deroghe sulle distanze sono quelle previste per legge.

ART. 84 - Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 660/1996, 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. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

ART. 85 - Miglioramento efficienza impianti elettrici

Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica ed è

necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale. Le disposizioni del presente articolo sono raccomandate, ma facoltative per gli edifici residenziali.

ART. 86 - Impiego di fonti energetiche rinnovabili

Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. 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 mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

ART. 87 - Miglioramento del benessere ambientale

Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- a) 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;
- b) l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

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, ecc.); 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.

ART. 88 - Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (compostiere), 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.

ART. 89 - Contenimento consumo acqua

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria in qualsiasi intervento edilizio l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi e aperti, per consentirne

l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a) usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

= annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;

= lavaggio delle aree pavimentate;

= usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

b) usi compatibili interni agli organismi edilizi:

= alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;

= alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);

= distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;

= usi tecnologici relativi, come ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Nell'ambito dell'urbanizzazione primaria delle zone omogenee C dovrà essere prevista la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq; negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

CAPO VI – SICUREZZA STRUTTURALE E ANTINCENDIO

Art. 90 - Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche

Le opere strutturali in zona sismica prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

Alla denuncia devono essere allegati:

a) il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;

b) una relazione illustrativa in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, esponendo:

a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59;

b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;

c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui al comma 6 con l'attestazione dell'avvenuto deposito, e provvede a trasmettere una copia di tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

8. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 6.

Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1 del DPR 380/2001, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.

Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera. Contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

Art. 91 - Prescrizioni antincendio

1. Il d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 individua le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi e disciplina, per il deposito dei progetti, per l'esame dei progetti, per le visite tecniche, per l'approvazione di deroghe a specifiche normative, la verifica delle condizioni di sicurezza antincendio che, in base alla vigente normativa, sono attribuite alla competenza del Corpo nazionale dei vigili del fuoco. Nell'ambito di applicazione del presente regolamento rientrano tutte le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi riportate nell'Allegato I del presente regolamento. Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi si distinguono nelle categorie A, B e C, come individuate nell'Allegato I in relazione alla dimensione dell'impresa, al settore di attività, alla esistenza di specifiche regole tecniche, alle esigenze di tutela della pubblica incolumità. L'elenco delle attività soggette ai controlli di prevenzione di cui all'Allegato I del presente regolamento è soggetta a revisione, in relazione al mutamento delle esigenze di salvaguardia delle condizioni di sicurezza antincendio. La revisione dell'elenco delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, di cui all'Allegato I, è effettuata con d.P.R., da emanare a norma dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'interno, sentito il Comitato centrale tecnico-scientifico per la prevenzione incendi. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le attività industriali a rischio di incidente rilevante, soggette alla presentazione del rapporto di sicurezza di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334, e successive modificazioni. Al fine di garantire l'uniformità delle procedure, nonché la trasparenza e la speditezza dell'attività amministrativa, le modalità di presentazione delle istanze oggetto del presente regolamento e la relativa documentazione, da allegare, sono disciplinate con decreto del Ministro dell'interno. Con il decreto del Ministro dell'interno di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze previsto dall'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139, sono stabiliti i corrispettivi per i servizi di prevenzione incendi effettuati dal Corpo nazionale dei vigili del fuoco.

CAPO VII – STUDIO DI INCIDENZA (capo e articolo aggiunti in seguito al parere favorevole con prescrizioni della Valutazione di Incidenza)

Art. 91bis - Principi di edificazione compatibili nello Studio di Incidenza

Devono essere assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possono avere incidenze significative negative sui SIC IT8050002 Alta Valle del Fiume Calore Lucano (Salernitano), SIC IT8050006 Balze di Teggiano, ZPS IT 8050033 Monti Alburni, ZPS IT8050046 Monte Cervati e dintorni e ZPS IT 8050055 Alburni. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/97 e s.m.i. e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

TITOLO IV – ENTRATA IN VIGORE E SANZIONI

Articolo 92 - Entrata in vigore.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute e vanno adeguare tutte le situazioni di fatto a questo R.U.E.C. non coerenti. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.

In caso di leggi statali e regionali che determinino variazioni o integrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, esse saranno immediatamente operative e automaticamente adottate salvo che queste non rimandino, in maniera diretta o indiretta, alla discrezionalità degli amministratori. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua approvazione.

Appendice:

- *Regolamento Edilizio Unico Comunale Provincia di Salerno*
- *Regolamento Edilizio Unico Nazionale*