

COMUNE di
S. EGIDIO DEL MONTE
ALBINO



Provincia di Salerno



REGOLAMENTO EDILIZIO

revisionato e adeguato alle seguenti leggi:

D.P.C.M. 5 dicembre 1997

D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

D.L. 10 settembre 2003, n. 276

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

D.Lgs. 6 ottobre 2004, n. 251

D.L. 19 agosto 2005, n. 192

D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311

L.R. 28 novembre 2000, n. 15

L.R. 28 novembre 2001, n. 19

L.R. 22 dicembre 2004, n. 16

Il Tecnico:

dott. ing. Giovanni Contaldo

Così come approvato con deliberazione

di

Consiglio Comunale

n° 15 del 15 luglio 2008

CAP. I

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e sottosuolo del territorio del Comune di S. Egidio del Monte Albino (Sa).

Esso contempla le materie connesse all'onerosità ed al convenzionamento del permesso di costruire, alle procedure autorizzative delle opere non soggette a permesso di costruire, al rispetto delle leggi nazionali e regionali, al funzionamento dei nuovi organi consultivi comunali, alla regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e in particolare all'adeguamento delle norme alla L.R. n. 35 del 27 giugno 1987 e successive modifiche e integrazioni, alla L.R. 28 novembre 2000, n. 15, alla L.R. 28 novembre 2001, n. 19 e alla L.R. 22 dicembre 2004, n. 16.

Sono, inoltre, evidenziati rapporti e compatibilità tra gli interventi umani e un corretto uso delle risorse ambientali. Sono infatti riproposte, nel presente Regolamento, norme elaborate in coerenza:

- alle disposizioni per la tutela delle acque dall'inquinamento ed il corretto uso delle risorse idriche (D.Lgs. 152/99) e disposizioni ministeriali e regionali conseguenti;
- alle leggi contro l'inquinamento atmosferico (D.Lgs 59/2005) e relativi decreti di attuazione;
- alle leggi a favore del contenimento dei consumi energetici (D.L. 192/05) e relativi decreti di attuazione; ecc.

Particolare attenzione è stata riservata alle norme per l'eliminazione delle "Barriere architettoniche" che ostacolano, spesso, la vita di relazione delle persone diversamente abili.

Il presente Regolamento è integrato dalle norme di attuazione del P.R.G. e dalle norme che disciplinano gli interventi nell'ambito dei Piani Esecutivi.

CAP. II

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto ed ambito del Regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata:

- dal presente Regolamento Edilizio;
- dalle leggi statali e regionali;
- dai regolamenti applicabili in materia edilizia;
- dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2

Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) «**interventi di manutenzione ordinaria**», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) «**interventi di manutenzione straordinaria**», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Rientrano nella manutenzione straordinaria le opere per realizzare impianti di ascensore e rampe per il superamento delle barriere architettoniche.
- 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 e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) «**interventi di nuova costruzione**», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:

e₁) 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 e₆);

e₂) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e₃) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e₄) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e₅) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e₆) 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 per cento del volume dell'edificio principale;

e₇) 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;

e₈) la realizzazione di sottotetti.

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.

2. La disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. È opportuno che venga formulata in maniera flessibile, tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. Ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base".

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di permesso di costruire.

CAP. III DEFINIZIONI

Art. 3 Definizioni urbanistiche ed edilizie

1) St - Superficie territoriale (mq)-(Ha)

Per “superficie territoriale” si intende la superficie delle “zone omogenee” individuate dal P.R.G., ciascuna delle quali è contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.

La superficie territoriale si misura al netto della viabilità esistente e/o di progetto e delle fasce di rispetto appositamente zonizzate dal P.R.G. (zona omogenea F1).

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale per determinare il volume e/o la superficie realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

La superficie territoriale viene espressa in ettari o in metri quadrati.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona, così come precedentemente espressa.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme attuative del P.R.G. e si esprime in metri cubi/ettaro o in mc/mq.

3) Sf - Superficie fondiaria

Per “superficie fondiaria” si intende la parte di superficie risultante, sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti con dimensioni minime fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del P.R.G.

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria, per calcolare il volume e/o la superficie su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto.

La superficie fondiaria si esprime in (mq) o (Ha).

4) If - Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si usa in caso di intervento urbanistico diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria, per tutte le zone

omogenee attuabili attraverso intervento edilizio diretto (permesso di costruire), è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G.

Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria se non indicato dal P.R.G., viene stabilito dallo stesso piano urbanistico esecutivo. La somma dei volumi ottenibili applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale, fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi/metri quadrati o mc/ettaro.

5) Sup. U1 = Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti.

La superficie viene determinata caso per caso in relazione alle necessità, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.

Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primarie e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) Strade - spazi di sosta - parcheggi;
- b) Fognature e impianti di depurazione;
- c) Rete idrica;
- d) Rete elettrica - forza motrice - gas - telefono;
- e) Pubblica illuminazione;
- f) Verde pubblico attrezzato;
- g) Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

6) Sup. U2 - Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria - (mq.)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondarie secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti o quando previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

Relativamente alle aree destinate ad attrezzature secondarie può essere consentito l'utilizzo del sottosuolo a parcheggio, limitatamente al centro edificato, purché la superficie esterna e di copertura venga attrezzata secondo le indicazioni di P.R.G. e/o Piano Esecutivo.

Il proprietario può fare richiesta di sistemazione dell'area secondo le modalità precedentemente espresse.

L'autorizzazione viene rilasciata previa convenzione e delibera di Consiglio Comunale e/o di G.M.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Asili nido - scuola materna - scuola elementare - scuola media;
- b) mercati di quartiere;
- c) delegazioni comunali; uffici pubblici;
- d) chiese - edifici per servizi religiosi;
- e) centro civico - centro sociale - attrezzature culturali – attrezzature sanitarie;
- f) spazi pubblici a parco o per lo sport;
- g) parcheggi pubblici a servizio delle suddette opere;
- h) sale per lo spettacolo - banche.

7) Sm - Superficie minima del lotto (mq)

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria prevista dalle norme di attuazione del P.R.G. per operare un intervento edilizia diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

8) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile e fa superficie fondiaria. Deve essere calcolato considerando quale superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e quale superficie coperta quella di seguito definita.

9) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per “superficie coperta di un edificio” si intende l’area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali con esclusione dei balconi aperti (di larghezza \leq a mt. 1,50), degli sporti di gronda, delle pensiline di larghezza \leq a mt. 3,00, di pilastri e/o setti isolati.

Vanno incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi da verande o simili e di bow-windows, porticati.

10) Su - Superficie utile(mq)

Per “superficie utile” si intende la somma delle superfici utili di tutti piani, fuori ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo:

- le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrate;
- i porticati o porzioni di essi, aperti almeno su due lati;
- i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati;
- i servizi tecnici.

11) Su-(Superficie Utile), nell’edilizia produttiva

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere e termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, la superficie utile è la somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La "Su" calcolata ai sensi dei precedenti punti (per i corrispondenti tipi di edilizia), serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio del permesso di costruire, come disposto all'art. 3 della L.10/77.

12) Sua - Superficie utile abitabile. (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

13) S.n.r. - Superficie non residenziale.(mq)

La "superficie non residenziale" è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi accessori:

- a) cantine - soffitte - locali motore ed ascensore, cabine idriche - lavatoi comuni centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) logge e balconi.

14) Sc - Superficie complessiva .(mq)

La superficie complessiva è la somma della superficie utile abitabile + il 60% della superficie non residenziale.

($Sc = Sua + 60\% S.n.r.$).

15) V – Volume di un edificio (mc.)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano fuori terra, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione della parte non computata ai fini volumetrici.

Ai fini del computo del volume valgono le esclusioni previste al cap. X, art. 88 in "Norme comuni a tutti i piani abitabili", lettera b) e c).

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume:

- i sottotetti che non hanno le caratteristiche di abitabilità;
- i porticati o porzioni di essi, aperti almeno su due lati;
- le scale, anche se coperte, ma aperte almeno su 3 (dico tre) lati;
- i balconi liberi su 3 (dico tre) lati, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale non superiori a mt. 1 (dico uno) di sporgenza dalla sagoma del fabbricato ;
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali: extracorsa degli ascensori; torrino scala; serbatoi idrici; vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento; canne fumarie e di ventilazione;
- i giunti di dilatazione tra corpi di fabbrica.
- la parte di edificio compresa tra la quota del terreno, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, ed il primo calpestio fuori terra, a condizione che tale parte non fuoriesca per un'altezza superiore a mt. 1,00 e che il piano interrato sia destinato ad uso non abitativo (cantinato e/o autorimessa) e/o costituito da piano seminterrato ad uso impiantistico-tecnologico.

16) Hf - Altezza di ciascuna fronte

Per "altezza di ciascuna fronte" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore dell'ultimo solaio utile, ovvero, per i fabbricati coperti a tetto dalla linea di gronda.

Nei fabbricati coperti da falde inclinate, che determinano sottotetti abitabili, l'altezza massima misurata all'estradosso della linea di colmo. In generale tale norma di misurazione si applica solo se il sottotetto è abitabile, altrimenti vale, quale riferimento di altezza l'ultimo solaio utile.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e il piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di due metri, l'altezza massima consentita.

La media delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico della zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata sempre separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a 5 metri.

Non è computato, ai fini dell'altezza massima consentita, la parte di parete che si trova al di sotto del piano di campagna, anche se a cielo libero (pareti che prospettano su rampe, ecc.).

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto i m. 2.

17) – Fronte

Per “fronte” di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

18) H - Altezza delle costruzioni (mt.)

Per “altezza delle costruzioni” si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l’altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

19) Df - Distanza tra le fronti (m)

Le distanze tra fronti paralleli, sono misurate dal filo del fabbricato oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti (Bowindows o Balconi chiusi) dalla proiezione sul piano orizzontale dei medesimi .

Non costituiscono distanza, cornicioni, balconi aperti, pensiline, purché il loro oggetto non sia maggiore di m. 1,50.

È stabilito dagli strumenti urbanistici la distanza da osservare per le varie zone.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente e per la sola parte fronteggiante.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni (chiostrine, corti), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche.

Le norme sulle distanze non si applicano nel caso in cui i fabbricati siano intervallati da strade pubbliche, dovranno, in ogni caso essere rispettate le norme che regolano gli interventi edilizi in zona sismica (Rif. elevazione del grado di sismicità).

20) Distanza dai confini e dal filo stradale (mt)

La distanza dai confini e dal filo stradale viene determinata a partire dal filo del fabbricato (con misurazione radiale), nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti (bowindows o balconi chiusi) dalla proiezione sul piano orizzontale dei medesimi (con misurazione radiale).

Non costituiscono distanza i balconi liberi su tre lati (dico 3), cornicioni, balconi aperti, pensiline, purché il loro oggetto non sia maggiore di mt 1 (dico uno).

Qualora le norme di P.R.G. lo prevedono esplicitamente è anche ammessa la costruzione a confine di proprietà, secondo le seguenti forme e modalità:

- in aderenza: cioè al confine di proprietà, in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante. In particolare l'aderenza, se prevista è consentita fino al raggiungimento dell'altezza indicata dal P.R.G. per la zona.

Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite nel seguente regolamento, non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e per la realizzazione di strutture leggere da giardino.

21) N - Numero dei piani

Per “numero dei piani” si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi dei successivi articoli.

22) Lm - Lunghezza massima delle fronti

Per “lunghezza massima delle fronti” si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea. Non sono computabili, ai fini della lunghezza massima dei prospetti i giunti di dilatazione.

23) Spazi interni agli edifici

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni. In particolare:

a) Patio

Si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

b) Chiostrina

Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima non superiore a 1/8 di quella delle pareti le quali non abbiano altezza superiore a m. 4,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 4,00;

c) Cavedio

Si intende per “cavedio” uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie superiore a 1,00 mq. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale;

d) Cortile (corte)

Si intende per “Cortile” (corte), lo spazio interno di un edificio, chiuso sui quattro lati;

24) Altezza dei muri di cinta

I muri di cinta dovranno rispettare le seguenti altezze massime:

- m. 1,00, con sovrastante ringhiera di altezza massima m. 1,50, nelle zone agricole;
- m. 3,00 nelle zone artigianali e industriali;
- m. 2,00 nelle altre zone.

I muri di cinta da realizzarsi su lotti prospicienti strade pubbliche devono essere arretrati di m. 1,50 dal ciglio stradale e tale spazio deve essere sistemato a marciapiede a cura e spese dei proprietari dei fondi.

25) Indice di piantumazione (n/ha)

Per “Indice di piantumazione” si intende il numero di piante prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

CAP. IV

PROVVEDIMENTI PREVENTIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 4

Titolarità alla richiesta

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, per i soli interventi di manutenzione straordinaria. Il titolo deve essere attestato, nei casi sopracitati, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali, coattive o volontarie, per i soli interventi di manutenzione straordinaria e per gli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, che abbiano carattere d'urgenza, ai sensi dell'art. 1577 del CC;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al DL 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali.

Nei casi e), f), g), h), il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del CC o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coatta per provvedimenti amministrativi o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato dal giudice;

l) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;

m) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;

n) l'assegnatario di aree PEEP o PIP, in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge, nel qual caso, per attestare il titolo, è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata il suolo.

2. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

3. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

4. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di permesso di costruire, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Art. 5

Opere ed interventi assoggettati ai vari provvedimenti amministrativi

1. Gli aventi titolo di cui al precedente art. 1, che intendono richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, devono munirsi di apposito provvedimento amministrativo, nelle forme e nei modi di cui ai successivi articoli.

2. I provvedimenti amministrativi abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al primo comma sono:

- a) permesso di costruire;
- b) denuncia di inizio attività.

3. Non possono essere oggetto degli interventi di cui al primo comma le opere realizzate in assenza o in totale difformità di permesso di costruire, qualora obbligatorie, e per le quali sia stata respinta l'istanza di permesso in sanatoria.

4. La demolizione delle opere illegittime ed il ripristino dello stato dei luoghi, nel rispetto della procedura vigente, rimuove l'interdizione alla effettuazione degli interventi di cui al primo comma.

5. I limiti di cui ai comma precedenti si applicano alle sole parti illegittime di opere realizzate, anche nel caso esse non abbiano autonomia d'uso o siano di dimensioni trascurabili.

Art. 6

Opere non soggette a nessun provvedimento amministrativo

1. Non sono soggette ai provvedimenti abilitativi di cui al secondo comma del precedente art. 5, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria (DPR 6 giugno 2001 n. 380 e smi);
- b) opere pubbliche di competenza comunale;
- c) messa in sicurezza su emanazione di ordinanza sindacale e/o dirigenziale;
- d) lavori di sicurezza;
- e) lavori di interesse pubblico;
- f) 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;
- g) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- h) mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee;

- i) recinzioni di fondi agricoli realizzate con elementi semplici in legno, metallo o calcestruzzo cementizio vibro-compresso o similari, semplicemente infissi nel terreno, e rete metallica e/o di altro materiale;
- j) la sistemazione di giardini privati, la posa in opera di **ombrelloni** da sole, **gazebo** e similari [Installazione a carattere provvisorio: aperto sui 4 lati, su base (non in c.a.) in legno *areato* sul terreno esistente e per un max 30% della superficie utile esistente (fino ad un massimo di 40 mq per terrazzi e giardini superiori a mq 100) e distante dai confinanti pari all'altezza del manufatto provvisorio. L'altezza massima è fissata in mtl 2,50].
- k) Realizzazione di **pergolati** formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere in legno (gli elementi costitutivi delle "pergole" devono essere totalmente amovibili di un'altezza max di mtl 2,50 e la cui somma delle superfici non deve superare il 30% dell'area privata e/o giardino)
- l) Per tali opere non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42, ma dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni della L.R. n° 35 del 27.06.1987 e s.m.i. e provvedimenti.

Art. 7 **Progettisti**

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente art. 2, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. La compatibilità all'esercizio della professione ed alla specifica competenza attribuitagli dalla normativa vigente è autocertificata dal progettista ed allegata alle richieste o alle denunce dei provvedimenti abilitativi di cui al secondo comma del precedente art. 5.

Art. 8 **Opere sottoposte a permesso di costruire**

Sono assoggettati a permesso di costruire i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al primo comma lettera d dell'art. 31 della L. 457/1978, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- d) i cambi di destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;

- e) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- f) le varianti a permessi di costruire già rilasciati, quando incidano sui parametri urbanistici ed edilizi, cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e alterino la sagoma e violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- g) i parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi;
- h) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
- i) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale;
- l) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole - zona E;
- m) le opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie con le procedure di cui al DPR 383/1994 e/o all'art. 81, comma quarto del DPR 616/1977, sempre che non si verificano i casi di cui all'art. 3, comma quarto del DPR 383/1994;
- n) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua e discariche;
- o) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'ex art. 38 della L 142/1990, così come sostituito dal DLgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

4. Il permesso di costruire è gratuito nei seguenti casi previsti dalla legge:

- a) interventi di ogni tipo da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 153/1975;
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d) per i cambi di destinazione d'uso ogni qual volta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente;
- e) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria il permesso di costruire non è richiesto;
- f) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- g) 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 degli strumenti urbanistici;

- h) interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e per i fini della protezione civile;
- i) interventi riguardanti parcheggi pertinenziali coperti o scoperti, che non ricadano fra quelli sottoposti ad asseverazione, realizzati ai sensi della L. 122/1989 per il soddisfacimento del minimo standard edilizio e, come tali, assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria;
- l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche di tutela artistico-storica e ambientale.

Art. 9 **Documentazione**

17

1. Alla domanda per il rilascio del permesso di costruire devono sempre essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo ulteriori prescrizioni del PRG e dei PE per particolari zone:
- a) copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva nella quale il Richiedente dichiara la propria legittimazione ai sensi del precedente art. 4;
 - b) stralcio del PRG e dell'eventuale PE, con evidenziato l'edificio e/o l'area di intervento;
 - c) estratto di mappa catastale in scala 1:2000 / 1:1000 e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, la relativa superficie e proprietà, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
 - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, prodotte anche in formato digitale, con didascalie descrittive e relative planimetrie con i punti di ripresa;
 - e) rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area e/o degli edifici almeno in scala 1:500, con indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle opere di urbanizzazione interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
 - f) almeno due sezioni significative del terreno, in scala 1:500, dello stato di fatto e di quello di progetto esteso ai lotti confinanti con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto nonché l'indicazione delle quote altimetriche;
 - g) elaborati grafici di progetto, come specificato nei successivi artt. 10, 11, 12;
 - h) relazione tecnica che illustri l'intervento e dichiari la rispondenza dei rilievi effettuati allo stato di fatto, delle opere e dei luoghi, nonché ai dati catastali e la conformità dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente RE e alle norme tecniche di attuazione del PRG, alla compatibilità con la struttura geologica ed idrogeologica del sottosuolo ed alla connettibilità con le opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare.
 - i) autocertificazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici dell'opera, raccolti in apposita

- tabella, nonché alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie;
- j) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L. 46/1990 e relativi decreti di attuazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma secondo, del DPR 447/91;
 - l) dichiarazione firmata dai progettisti ai sensi dell'art. 1 della L. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
 - m) nulla-osta e/o autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
 - n) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire;
 - o) parere del servizio competente dell'ASL;
 - p) documentazione per la prevenzione incendi:
 - 1. per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM 16.02.1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al DPR 689/1959, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno sessanta giorni;
 - 2. qualora l'attività non rientra nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare quali uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori e quant'altro previsto dalle norme vigenti;
 - q) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - 1. copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 203/1988, se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti;
 - 2. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del DPCM 01.03.1991;
 - 3. autorizzazione ai sensi del RDL 30.12.1923 n. 3267 relativa al vincolo idrogeologico;
 - 4. relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. 146/1994, per gli interventi di cui al DPCM 377/1988, e agli Allegati a) e b) del DPR 12.04.1996;
 - r) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - 1. planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - 2. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - 3. certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, in caso di permesso di costruire gratuito;
 - 4. certificato catastale;

s) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla-osta statali, regionali, comunali, prescritti.

Art. 10

Elaborati di progetto

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie, nella generalità dei casi, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri ed approvazioni. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso di costruire sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di 40 m. almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di permesso di costruire.
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) l'indicazione degli edifici e delle aree confinanti;
 - b) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - e) l'andamento altimetrico dell'area;
 - d) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - e) l'indicazione del tipo di recinzione;
 - f) gli ingressi pedonali e carrabili;
 - g) il tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere;
 - h) quant'altro possa occorrere ai fini di chiarire esaustivamente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- 6) almeno due sezioni verticali quotate che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti se esistenti e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

9) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, delle acque nere.

10) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. 10/1991, quando richiesti, devono essere trasmessi al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori.

4. I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli del n. 2; a 1:500 per quelli del 4; a 1:100 per quelli dei n. 5, 6 e 7.

5. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

6. Nel caso di divergenze tra le quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

7. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le dimensioni, gli scavi e le nuove opere.

8. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

9. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

10. Nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente.

11. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

12. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato il numero di protocollo e la data del deposito presso il Genio Civile di Salerno degli elaborati richiesti.

13. Per i permessi di costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

14. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche il calcolo del "volume totale edificabile", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

15. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutto o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle rispettive garanzie.

Art. 11

Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincoli di tutela

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
 - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
 - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi;
 - c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
 - d) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

Art. 12

Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale

1. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in tre copie, devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
2. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
 - a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - rilievo del verde;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
 - e) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
 - f) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
 - g) particolari costruttivi;

- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
- i) illustrazioni e certificazioni (anche direttamente fornite dal produttore) delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati. Gli elaborati di cui ai punti d), e), f), devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Art. 13

Procedimento per il rilascio di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 1, contenente le generalità, la residenza, il domicilio, il codice fiscale del Richiedente, l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del RE, nonché del Responsabile della sicurezza, va presentata in bollo allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata dalla documentazione di cui all'art. 9.
2. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7-8-1990, n. 241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.
3. Nei casi in cui la richiesta di permesso di costruire è accompagnata da richieste di pareri, nulla-osta o autorizzazioni rivolte ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento trasmette immediatamente a detti Enti le relative richieste, accompagnate dalla documentazione progettuale, e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; eventuali richieste di documentazione integrativa da parte degli Enti stessi, che pervengano entro i 10 giorni, sono fatte oggetto della richiesta di cui al successivo comma 7.
4. Entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché il parere dell'A.S.L., qualora non possa essere sostituito da un'autocertificazione ed il parere dei vigili del fuoco, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
5. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.

6. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L. 241/1990 e s.m.i., dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. La Conferenza dei servizi può essere richiesta anche ad iniziativa del Richiedente il permesso di costruire.

7. 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 sessanta giorni, 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. Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.

8. Il termine perentorio, di cui al comma 4, può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e/o progettuali che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni, e decorre nuovamente per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

9. Per i beni sottoposti a vincoli di cui al D.lgs n.42/2004, il permesso di costruire è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 4 del presente articolo.

10. In ordine ai progetti presentati, il Responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 4, il parere della C.E.C., se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello dell'organo collegiale istituito ai sensi dell'art. 41 della L.R. 16/2004., ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 4 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 4 non è rispettato.

11. Il permesso di costruire è rilasciato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 4, ovvero dall'esito della conferenza di servizi, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

12. Il rilascio del permesso di costruire è preceduto, nei casi indicati al comma 10 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se istituita e se espresso nel termine di cui al comma 4, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del Responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 10.

13. Nei Comuni che non abbiano incluso la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

14. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il permesso di costruire è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 4 del presente articolo.

15. Il provvedimento finale è notificato all'interessato ed al progettista attraverso lo Sportello Unico. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Art. 14

Atto di permesso di costruire

L'atto di permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
- b) le generalità ed il codice fiscale dei titolari del permesso di costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazione d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi dei documenti attestanti il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale PE al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità del contributo di permesso di costruire;
- h) la data e l'esito degli eventuali pareri, della C.E.C. e dell'organo collegiale istituito ai sensi dell'art. 41 della L.R. 16/2004, qualora le decisioni del Dirigente del settore non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- i) gli estremi delle autorizzazioni necessarie di competenza di organi esterni al Comune; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- j) l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente di un anno dal rilascio e di tre anni dall'inizio dei lavori, eventualmente con l'indicazione delle opere da eseguire prioritariamente, entro un prefissato numero di mesi dal rilascio;
- l) nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il permesso di costruire può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni;
- m) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative delibere regionali e comunali ed, eventualmente, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi da parte del richiedente.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi del successivo art. 33 del RE;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi della L 1086/1971;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore, che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente all'art. 28 della L 10/1991, recante disposizioni sul contenimento dei consumi energetici;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, copia della notifica preliminare trasmessa all'ASL di competenza, ai sensi della legge 494/1996;
- di trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, una dichiarazione, da parte dell'impresa esecutrice, dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti e certificazione di regolarità contributiva INPS, INAIL e Cassa Edile (ai sensi del D.lgs. n° 494/96 art. 3 comma 8 e s.m.i.);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi, in ottemperanza alla circolare Ministeri LLPP 01.06.1990, n. 1729/UL;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di concordare con il Comune le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano ecc.;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio dei certificati di agibilità di cui successivo art. 56, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.

4. Ultimato l'intervento, il progettista dovrà rilasciare un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto approvato.

Contestualmente dovrà essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate. In assenza di tale documentazione si applicherà la sanzione di cui all'Art. 37, comma 5, (comma così modificato dall'Art. 1, comma 558, Legge n° 311 del 2004).

5. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai dispositivi di legge, di PRG, di RE, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

6. La durata complessiva del permesso di costruire non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile del settore tecnico, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Art. 15

Procedimento sostitutivo

1. Decorso senza risposta il termine complessivo per l'istruttoria ed il rilascio del provvedimento, il Richiedente il permesso di costruire può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Dirigente del Settore di adempiere agli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente dell'Amministrazione Provinciale, il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i 15 giorni successivi, un Commissario ad acta.

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

4. Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede il parere della C.E.C., ove istituita e la relazione dell'UTC. Gli organi interpellati trasmettono gli atti di relativa competenza entro dieci giorni dalla richiesta.

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

6. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente articolo cadono interamente a carico del Comune.

Art. 16

Decadenza, annullamento, revoca, rinnovo

e

proroga del permesso di costruire

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene

attivata nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro del permesso di costruire entro il termine prescritto;
- b) mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;

- c) mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- d) mancata esecuzione, entro un numero prefissato di mesi dal rilascio del permesso di costruire, delle opere eventualmente indicate nel permesso stesso;
- e) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- f) sostituzione del permesso di costruire con altro permesso di costruire rilasciato a seguito di richiesta di variante.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Settore con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.
3. In caso di decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
4. I permessi di costruire rilasciati sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente all'epoca del rilascio.
5. I permessi di costruire sono revocati quando risulti che siano stati rilasciati in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti o qualora il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
6. Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione e sempre che non esistano contrasti con le nuove norme.
7. La proroga può essere richiesta dal Titolare, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
8. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo.
9. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di permesso di costruire del Responsabile del settore tecnico, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
10. Le opere già realizzate a seguito di permessi di costruire annullati o revocati sono illegittime sino a quando non siano state rimosse le cause che hanno determinato i relativi provvedimenti.

Art. 17

Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PRG, del PP di attuazione, di altri Piani o Programmi di settore, o a quelle del RE, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici e di pubblica utilità ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani sovracomunali e nel rispetto del D.lgs 42/2004. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai fabbricati di cui alle norme di attuazione degli

strumenti urbanistici generale ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7,8,9 del DM 1444/68.

2. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Dirigente del Settore su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati, tramite lo Sportello Unico, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90.

4. Ai fini del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.

5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.lgs 42/2004 e nelle leggi 431/85 e 394/91.

Art. 18

Publicità e responsabilità

1. I permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del permesso di costruire ed in ottemperanza al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

3. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

4. Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore in corso d'opera, il responsabile dei lavori, il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali e regolamenti vigenti, che delle modalità di esecuzione stabilite nel permesso di costruire, ognuno nei limiti delle rispettive competenze.

Art. 19

Trasferimento

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti, i quali, a tale scopo, dovranno richiederne al Dirigente del Settore il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.

2. Tale trasferimento si configura come semplice voltura e non comporta alcuna altra modifica all'atto di permesso di costruire. Dell'avvenuta voltura viene data comunicazione al Richiedente.

Art. 20
Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Ai sensi dell'art. 4 della L 493/1993 modificata e integrata, le seguenti opere, se ed in quanto rispettino tutte le disposizioni degli strumenti urbanistici adottati o approvati e del RE e non riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela dagli strumenti urbanistici o dal D.lgs 42/2004 e dalle leggi 431/1985 o 183/1989, sono soggette a semplice asseverazione con denuncia di inizio attività (DIA):
- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio esistente;
 - h) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
 - i) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 8, comma 1 lettera c);
 - j) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera h) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
 - m) opere di adeguamento di edifici esistenti alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - n) interventi di demolizione e recupero del sedime, parziale o totale, di fabbricati esistenti;
 - o) opere di adeguamento igienico e/o funzionale interne alle singole unità immobiliari, senza modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti, né aumento del carico urbanistico (fermo restando che l'eliminazione di partizioni interne non è considerato aumento di Su), e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, quando si tratti di immobili compresi in zona omogenea di tipo A di PRG, non siano volte a modificarne la destinazione d'uso;
 - p) opere di installazione e/o adeguamento di impianti tecnologici in edifici esistenti, in conformità alle norme di buona tecnica e di sicurezza per il funzionamento degli impianti stessi;

- q) impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla L R 8/95;
 - r) i cambi di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
 - s) varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nello stesso permesso di costruire;
 - t) parcheggi da destinarsi a pertinenze di unità immobiliare e da realizzarsi nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici esistenti;
 - u) opere di modificazione del suolo, di scavo e di rinterro, che non riguardino la coltivazione agricola oppure quella di cave torbiere;
 - v) ogni altro intervento riguardante opere che siano sottoposte a semplice asseverazione ai sensi di leggi o decreti vigenti (anche successivi al presente RE).
2. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 42/2004, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.
 3. Gli interventi di cui all'art. 20, comma 1 lettera i) sono soggetti al contributo costruzione.
 4. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al primo e secondo comma, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 21

Disciplina della denuncia di inizio di attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici 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.
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 in ogni caso tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Il committente deve inoltre trasmettere, prima dell'inizio dei lavori:

- una dichiarazione rilasciata dall'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- una dichiarazione rilasciata dall'impresa esecutrice relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- il certificato di regolarità contributiva, relativo all'impresa esecutrice, rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza. Il certificato può essere sostituito dal D.U.R.C.

4. 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 primo comma decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. 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 artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7-8-1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al primo comma decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. 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.

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

8. 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 detta documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, quinto comma» del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

9. L'asseverazione deve sempre comprendere:

- a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;
- b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure degli Indirizzi di qualità architettonica e urbana.

10. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche:

a) gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;

b) gli estremi della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

11. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

12. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

13. Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

Art. 22 **Controlli**

1. Il Dirigente del Settore, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 30 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.

2. Qualora, entro il termine di inizio attività, il Dirigente del Settore, vista l'istruttoria tecnica, riscontri irregolarità, difformità normative o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere, eventualmente, invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.

3. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il Dirigente del Settore può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine (non inferiore a 30 giorni) entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.

4. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

5. Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità

o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso di costruire al fine del calcolo degli oneri e non condizioneranno il rilascio del permesso di costruire stesso. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a permesso di costruire.

6. Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare allo Sportello Unico regolare comunicazione di fine lavori, come pure trasmettere la scheda tecnica descrittiva delle opere; scheda che vale come certificato di conformità edilizia e di collaudo finale, se ed in quanto regolarmente asseverata.

Art. 23

Decadenza e annullamento

1. La DIA decade nei seguenti casi:

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

2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Settore con apposito atto, su richiesta del Responsabile del Procedimento e notificata al denunciante, che può presentare una nuova DIA concernenti le parti non ultimate.

3. La DIA è annullata dal Dirigente del Settore, su richiesta del Responsabile del Procedimento, con provvedimento motivato, nei seguenti casi:

- quando si accerti che sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false certificazioni o attestazioni;
- quando le opere denunciate risultino in contrasto con le normative e gli strumenti urbanistici vigenti.

4. In caso di annullamento della DIA, il Dirigente del Settore dispone al denunciante la sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti; nel caso la rimozione degli effetti non avvenga nel termine massimo di 30 giorni dalla suddetta disposizione, qualora non possano essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applica quanto disposto dalla normativa vigente in materia di sanzioni ed, in particolare, dall'art. 4 della L 493/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 24

Opere soggette ad autorizzazione amministrativa

1. Apposita autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta, ai sensi dei vigenti regolamenti, all'Ufficio comunale competente per il tipo di autorizzazione di cui trattasi, per realizzare e mantenere in essere le seguenti opere:

- a) depositi ed esposizioni di materiali a cielo aperto, con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
- b) costruzioni temporanee, per esigenze provvisorie e per un periodo comunque inferiore a un anno;
- c) opere di arredo urbano;
- d) passi carrai e rampe carraie, nel rispetto del Piano Urbano del Traffico, nonché del Nuovo Codice della Strada;
- e) opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria;
- f) impianti di distribuzione automatica di carburante, costituiti da sole apparecchiature di erogazione, pensiline e chiosco spogliatoio-servizi, previo parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale;
- g) impianti di demolizione di rottami, nel rispetto della relativa specifica normativa, previa comunicazione alla Provincia e autorizzazione dell'Amministrazione Regionale;
- h) interventi di coltivazione di cave e attività estrattive in genere, nel rispetto della relativa specifica normativa di legge ed in conformità al Piano regionale delle Attività Estrattive;
- i) interventi per opere minori da effettuarsi in attuazione del Piano comunale di Protezione Civile;
- l) occupazione di suolo pubblico con o senza presenza di manufatti, preordinata ad una durata inferiore a un anno, nel rispetto del Regolamento comunale per l'applicazione della Tariffa per l'Occupazione di Suolo Pubblico, nonché del DLgs 285/1992;
- m) impianti di pubblicità e propaganda, su suolo pubblico o di uso pubblico, come specificati nel relativo Regolamento Comunale, nel rispetto del D.Lgs. 285/1992;
- n) ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita autorizzazione amministrativa.

I termini per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa sono di 60 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d'urgenza.

L'atto autorizzativo può contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell'autorizzazione stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.

Art. 25 **Opere urgenti**

Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di richiedere l'autorizzazione stessa entro i successivi 15 giorni.

L'autorizzazione non è richiesta, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

Art. 26
Ripristino dello stato dei luoghi

1. L'autorizzazione è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine o decada o, comunque, vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato e l'atto autorizzativo venga revocato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni o a darne comunque idonea risistemazione.
2. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare ed, eventualmente, trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

Art. 27
Decadenza, rinnovo, revoca, annullamento e trasferibilità delle autorizzazioni

1. Il titolare decade dall'Autorizzazione nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro sessanta giorni dalla scadenza del termine per il suo rilascio;
 - b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini indicati all'atto del rilascio;
 - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro un anno dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Settore con apposito atto e notificato agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dell'Autorizzazione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di Autorizzazione per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato, prima dei termini di scadenza indicato nell'Autorizzazione, con apposito provvedimento del Dirigente del Settore.
5. Le Autorizzazioni rilasciate sono annullate nel caso vengono riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente all'epoca del rilascio.
6. Le Autorizzazioni rilasciate sono revocate quando risulti che siano state rilasciate in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti o qualora il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
7. L'Autorizzazione è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento dei diritti sulle opere oggetto dell'Autorizzazione, la persona fisica o giuridica destinataria del trasferimento può chiedere al Dirigente del Settore la variazione dell'intestazione dell'Autorizzazione medesima, il quale provvede, verificandone la legittimità. A seguito di trasferimento dell'Autorizzazione, non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'Autorizzazione originaria.

Art. 28

Procedimento semplificato mediante conferenza servizi

1. Ai sensi e per effetto dell'art. 4 del DPR 447/1998, la procedura della richiesta e rilascio del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo, riguardante impianti produttivi di beni e servizi, è sostituita dal procedimento semplificato mediante conferenza servizi nei seguenti casi:

- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs 112/1998, in attuazione della L. 59/1997;

- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli artt. 18 e 21 della L. 128/1998, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/82;

- realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il Richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di permesso di costruire basato sull'asseverazione del progetto.

2. Nei casi di cui al primo comma, il Richiedente presenta allo Sportello Unico la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il Responsabile del procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici ed a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.

3. Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni e sospendono i termini precedenti, i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.

4. Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del procedimento trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza servizi.

5. La conferenza dei servizi, da effettuarsi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 come modificata dall'art. 17 della L. 127/1997, è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:

- quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;

- quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

6. La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

7. La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, redigendone apposito verbale.

8. Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.

9. Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi del DPCM 27/12/1988. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei Ministri.

Art. 29

Applicazioni generali della conferenza di servizi

1. Anche al di fuori del campo d'applicazione del DPR 447/1998, al fine della semplificazione dell'azione amministrativa, ogni qual volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, può essere indetta una conferenza dei servizi secondo quanto previsto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, come modificato e integrato dall'art. 17 della L. 127/1997 recante ulteriori disposizioni in materia di semplificazione e snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo.

Art. 30

Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.

2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal RE per il rilascio di permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi. Ne deve far parte, generalmente, anche il Piano di manutenzione compilato ai sensi dell'art. 18 della L. 415/1998.

3. Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al RE, salvo i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.

4. Successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere della C.E.C., se istituita.

Art. 31

Lavori di sicurezza

1. I lavori strettamente necessari ad evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto autorizzativo preventivo.

2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione, a mezzo telegramma, telecopia o servizio di posta celere, al Dirigente del Settore, nonché

al Comando dei VVUU ed al Comando Provinciale dei VV.F, denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

3. Per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004, la comunicazione di cui al primo comma va inviata contestualmente anche alla Soprintendenza competente.

4. La comunicazione può essere inviata da:

- soggetti di cui al precedente art. 4;
- tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

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

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

6. Entro trenta giorni successivi all'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente, le opere vanno denunciate ai sensi e con le procedure di cui al precedente art. 20. Alla denuncia vanno allegati anche gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio del Comando dei VVUU e del Comando Provinciale dei VV.F., nonché delle Soprintendenze nei casi di cui al terzo comma. Decorso il termine suddetto, le opere eseguite, seppur dipendenti da pericolo imminente, sono illegittime. Entro lo stesso termine vanno richieste in sanatoria le eventuali occupazioni di suolo pubblico.

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

8. Nei casi di cui al quinto comma, lettera c), nella denuncia di inizio attività può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, ed illustrazione dello stato dei luoghi antecedente alle demolizioni, redatto in contraddittorio tra il tecnico progettista di parte ed un tecnico del Servizio. Nel caso in cui il tecnico del Servizio non sia intervenuto tempestivamente a seguito della comunicazione di cui al secondo comma, il verbale di consistenza può essere redatto anche dal solo tecnico di parte ed asseverato ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale.

9. Nei casi di cui al terzo comma, il progetto, di cui al comma settimo e ottavo, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

Art. 32

Lavori di interesse pubblico

1. Con ordinanza del Dirigente del Settore possono essere eseguiti, senza alcun atto amministrativo preventivo di cui al precedente art. 2:

- a) lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
- b) opere di tutela per l'igiene pubblica;

- c) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
 - d) ripristini dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.
2. Nei casi di cui al precedente comma il Dirigente assegna, nella medesima ordinanza, un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.
 3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il Dirigente può intervenire d'ufficio ed a spese dell'intimato, fatte salve le responsabilità penali dovute al mancato intervento.
 4. Avverso all'ordinanza di cui al primo comma, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato, dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

Art. 33 **Punti fissi di linea e di livelli**

1. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale dell'Ufficio Tecnico del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte dell'ufficio tecnico entro 15 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il direttore dei lavori trasmette al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello dei fabbricati riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistente, come indicato al primo comma.
5. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori verrà comunicata al Corpo di Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.
6. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del Settore, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse e fatto salvo il diritto verso terzi, può stabilire, in accordo con il Direttore dei lavori, allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.
7. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore.

Art. 34
Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare al Dirigente del Settore la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi, a mezzo raccomandata o consegna a mano al protocollo generale, redigendo la comunicazione in conformità ad apposito modello, se predisposto dal Dirigente del Settore.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati:
 - il nominativo, la residenza e la qualifica del direttore dei lavori;
 - il nominativo, la residenza e la qualifica del collaudatore in corso d'opera;
 - il nominativo, la residenza e la qualifica del responsabile dei lavori;
 - il nominativo, la residenza e la qualifica del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione;
 - il nominativo e la residenza dell'impresa esecutrice;
3. Tale comunicazione deve essere controfirmata per accettazione dai soggetti elencati nel precedente comma.
4. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata per iscritto al Dirigente del Settore entro quindici giorni.
5. Alla comunicazione occorre anche allegare, ove del caso:
 - a) comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/1971;
 - b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/1971;
 - c) se non inviata precedentemente, documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991;
 - d) copia della notifica preliminare trasmessa all'ASL di competenza, ai sensi della legge 494/1996;
 - e) una dichiarazione, da parte dell'impresa esecutrice, dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti e certificazione di regolarità contributiva INPS, INAIL e Cassa Edile (DURC) (ai sensi del D.lgs. n° 494/96 art. 3 comma 8 e s.m.i.);
 - f) documentazione di previsione di impatto acustico;
 - g) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
 - h) eventuali nulla-osta degli Enti erogatori di servizi, se interessati dai lavori.

Art. 35
Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del DPR 164/1956 e del D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni ed in attuazione del D.Lgs 494/1996.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente del

Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.

3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, all'asseverazione ed alle norme vigenti in materia.

5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

6. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. 36

Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere.

2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del DPR 164/1956 e del D.Lgs 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dalle persone diversamente abili, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tariffa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La

concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.Lgs 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D.Lgs 285/1992.

6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 37

Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

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

2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs 42/2004.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e, comunque, ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Art. 38

Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del RE, sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi. Tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale ed al 2% nelle misure sul piano verticale.

2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

Art. 39

Verifica analitica a campione

1. Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre

alla procedura di verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. Nel caso di opera compresa nel campione preordinato alla procedura di verifica analitica, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati l'avvio della procedura di verifica analitica.

3. L'attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva, in tal caso, viene annotata "con riserva" di verifica analitica; la scheda stessa, pertanto, se debitamente compilata e firmata, esplica i suoi effetti nei confronti dei terzi e per l'usabilità delle opere, ma la sua validità resta subordinata all'esito positivo della verifica.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune. Il Titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

5. La verifica analitica viene completata entro 180 giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia viene rilasciato mediante convalida della scheda tecnica descrittiva dell'opera, sulla quale vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite ed, in allegato, copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

Art. 40

Varianti a permessi di costruire

1. Le varianti a permessi di costruire già rilasciati, possono essere richieste al Dirigente del Settore prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera ma, comunque, prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.

2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio dei permessi a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.

3. Le varianti possono essere considerate di due tipi: essenziali e non essenziali.

4. Le varianti sono considerate essenziali quando si verificano uno o più delle seguenti condizioni: - cambio di destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal DM 02/04/1968 (G.U. n. 97 del 16/04/1968);

- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

- modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

- violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

5. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

6. Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori; mentre il precedente permesso viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come nuova data di inizio lavori.

8. Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un'ulteriore permesso di costruire che si affianca semplicemente al precedente, senza modificarne i

termini di inizio e fine lavori; fatto salvo quanto previsto all'articolo successivo.

9. Le varianti non essenziali che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non comportano modifiche alle regole ed ai caratteri compositivi dei prospetti e non contrastano con le prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo, possono attuarsi mediante asseverazione con dichiarazione di inizio attività, sempreché rientrino nell'ambito di applicazione di tale procedura.

CAPITOLO V

LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 41

Significato di lottizzazione

Costituiscono lottizzazioni di terreni le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento.

Art. 42

Nullità di contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli.

Art. 43

Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione, previsti dal P.R.G., devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

Art. 44

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Responsabile del settore tecnico progetti di piani esecutivi convenzionati, se previsti, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazione di terreni a scopo edilizio deve essere allegato il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

- 1) relazione illustrativa che precisa la prescrizione e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione;
- 2) stralcio del P.R.G., riferito alla zona di intervento e alle parti limitrofe;
- 3) planimetria del piano di lottizzazione, disegnata su mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche; strade; parcheggi; fasce di rispetto; distanze dai confini e dagli edifici; profilo dello stato dei luoghi;

- 4) planimetria contenente le aree destinate all'edificazione con gli indici di fabbricabilità; delle altezze; dei distacchi tra gli edifici; della utilizzazione e sistemazione delle aree libere e quelle edificabili;
- 5) planimetria contenente il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei relativi allacciamenti;
- 6) planimetria contenente la zonizzazione dell'area ed eventuale suddivisione dei lotti;
- 7) planimetria contenente il progetto planovolumetrico, con l'indicazione delle tipologie edilizie;
- 8) planimetria contenente il piano quotato di progetto e relativi profili;
- 9) planimetria contenente le aree da cedere al comune;
- 10) profili dell'intervento con l'indicazione delle quote altimetriche e distanze dai confini e degli edifici;
- 11) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.d.L. ed estratto autentico di mappa rilasciati in data non anteriore a sei mesi;
- 12) le norme specifiche di attuazione del P.d.L.;
- 13) il titolo di proprietà;
- 14) lo schema di convenzione;
- 15) documentazione fotografica;
- 16) calcolo dei volumi con l'indicazione dei parametri di P.R.G. e P.d.I.;
- 17) il progetto degli impianti.

Qualora l'area soggetta a lottizzazione appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, la dichiarazione esplicita nella quale si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Art. 45 **Contenuto delle convenzioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza della destinazione d'uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato da programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la

revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Art. 46

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Responsabile del settore tecnico dopo l'istruttoria, acquisisce i pareri dell'organo collegiale istituito ai sensi dell'art. 41 della L.R. 16/2004, se l'area ricade in zona vincolata.

Nel caso che l'area ricada in zona vincolata, è necessario acquisire anche il parere dell'ENTE o AMMINISTRAZIONE PREPOSTA AL VINCOLO.

Successivamente il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio comunale.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, il Responsabile del settore tecnico procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e nei termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante.

Se il progetto di Lottizzazione contiene anche il progetto edilizio dettagliato, il Responsabile del settore tecnico rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

Se il progetto di Lottizzazione contiene solo le sagome planovolumetriche, successivamente alla stipula e alla registrazione della convenzione, dovrà richiedersi il permesso di costruire. Avvenuta l'approvazione, il Responsabile del settore tecnico rilascerà il permesso di costruire.

Art. 47

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primarie da quelle di urbanizzazione secondarie.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quelle sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Art. 48
Permessi di costruire nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda e il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel presente Regolamento.

Art. 49
Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 50
Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche in termini più brevi.

Art. 51
Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavoro, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, non sono state realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Responsabile del settore tecnico e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Responsabile del settore tecnico, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 52

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio ove il programma di attuazione prevede la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dalla normativa vigente.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari degli immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscono all'invito, il Responsabile del settore tecnico provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Responsabile del settore tecnico ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene, approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Responsabile del settore tecnico ha la facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

La compilazione, attraverso esproprio si attua anche parzialmente nei confronti dei proprietari, che avendo proprietà inferiore o uguale a 1/4, non hanno aderito, e sottoscritto il piano di lottizzazione.

Tale procedura può essere esplicata anche in caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

CAP. VI

CONTRIBUTI – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Art. 53

Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

1. Salvo i casi di gratuità previsti dalle norme vigenti, il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui al successivo 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 impegnarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alla tabella parametrica definita dalla Regione vigente alla data della richiesta di permesso di costruire.

4. Ogni cinque anni il Comune, con deliberazione dell'Organo competente, provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità all'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

5. 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 di gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

6. 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 ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione di rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Per gli insediamenti di edilizia residenziale, per le residenze turistiche, per le attività di commercio al dettaglio, per l'artigianato di servizio, per le attività turistiche, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo, per le attività terziarie, per gli insediamenti produttivi, per le industrie di trasformazione, impianti zootecnici non direttamente collegati all'impresa agricola, per le attività alberghiere, per il commercio all'ingrosso, per i trasporti, attività turistiche temporanee, esercizi pubblici all'aperto, impianti sportivi, interventi di restauro, ristrutturazioni degli edifici esistenti, ecc., il contributo si calcola applicando le quote unitarie definite dal Comune.

Per le urbanizzazioni primarie il contributo non è dovuto:

- nel caso i cui l'avente titolo realizzi direttamente le opere secondo le modalità fissate dal Comune;
- per gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi dell'art. 8 della L. 765/67, cioè prima dell'entrata in vigore della L. 10/77;
- per gli interventi di cui alle lettere a), c), d), e), f), g), dell'art. 9 della L. 10/77 e per permessi di costruire gratuiti. (L'avente titolo deve comunque cedere al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti).

Per le opere di urbanizzazione secondaria il contributo non è dovuto:

- per gli interventi di cui alle lettere a), c), d), e), f), g), dell'art. 9 della L.10/1975;
- nel caso in cui l'avente titolo realizzi direttamente tutte le opere mancanti, secondo le modalità fissate dal Comune.

L'avente titolo deve comunque cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prestabilita dalle norme di attuazione del P.R.G.

Gli oneri di Urbanizzazione Primaria e secondaria sono ridotti secondo le modalità approvate dal Comune.

SANZIONI

Il ritardo nel pagamento degli oneri, comporta la corresponsione degli interessi legali e di mora così come previsto dalle disposizioni di legge.

Destinazione dei proventi

I contributi sono destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici; all'acquisto delle aree da espropriare per la realizzazione del Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G. (art. 13 L. 10/1 977).

Art. 54

Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è dovuta, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. 10/1977, la quale ne stabilisce anche i casi di esenzione. Tale quota va corrisposta al Comune e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata secondo quanto deliberato dall'Organo competente.
2. La quota del contributo dovuto, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre i sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire.
3. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 457/78. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. 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'ISTAT. Il contributo afferente il permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

4. 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.

Si applicano le norme di cui all'art. 3 della L. 10/77.

In particolare, il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- per gli interventi per i quali il concessionario si impegna con il Comune a praticare prezzi convenzionati di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.77 n. 10;
- per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della Legge 9.7.75 n. 153;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché non si determinano le condizioni di cambiamento di destinazione d'uso;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per esigenze abitative;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche, realizzate da Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per gli interventi-su immobili dello Stato;
- per le demolizioni;
- per interventi di recupero del patrimonio edilizia previsti dalla L. 457 del 5.8.78; dalla L. 219 del 14.5.81 e successive modificazioni e integrazioni.

La richiesta di esenzione dovrà essere formulata nel testo stesso della domanda di permesso di costruire.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme specifiche della legge n. 10 del 28.1.77.

Art. 55

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Responsabile del servizio ne informa il Ministero del LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

Art. 56
Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la vigente normativa.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.
3. Con riferimento agli interventi di cui al secondo comma, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13.4.1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 57
Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo precedente, terzo comma, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127, nonché all'art. 1 della legge 9.1.1991, n. 10, ovvero il certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro quindici giorni dalla ricezione della domanda di cui al primo comma, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7.8.1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al primo comma, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione attestante la conformità

delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

c) la documentazione indicata al primo comma;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al terzo comma, l'agibilità si intende attestata qualora sia stato rilasciato il parere dall'A.S.L. di cui all'art. 5, terzo comma, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al terzo comma 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.

Art. 58

Dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inagibile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'art. 222 del RD 1265/1934 e del DPR 425/1994.

2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

3. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

CAP. VII

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 59

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 70x100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del collaudatore in corso d'opera e dell'ingegnere capo se di opere pubbliche;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio;
- 6) nome, cognome e titolo professionale del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

Ogni cantiere è soggetto all'osservanza delle norme di sicurezza ed in particolare alla legge 494/96.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di una latrina provvisoria. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autenticata del permesso di costruire e dei disegni progettuali.

Art. 60

Scarico di materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o all'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del servizio competente.

Art. 61

Responsabilità degli esecutori di opere

Il titolare del permesso di costruire, il coordinatore per la sicurezza o, in mancanza, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del settore tecnico può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritengono opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 62

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile del settore tecnico può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAP. VIII

PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

Art. 63

Salubrità del terreno

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 64

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 risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico, che non siano strade e/o piazze, per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone diversamente abili.

Tutte le murature devono esse isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto 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.

In caso di copertura piana di una costruzione o di una parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 65 **Rendimento energetico nell'edilizia**

1. Salve le esclusioni di cui al comma 3, il D.LEG. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:
 - a) alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità e le eccezioni previste ai commi 2 e 3;
 - b) all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7, 9 e 12 del D.LEG. 19 agosto 2005, n. 192;
 - c) alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6 del D.LEG. 19 agosto 2005, n. 192.
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'art. 4 del D.LEG. 19 agosto 2005, n. 192, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale scopo, sono previsti diversi gradi di applicazione:
 - a) un'applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di:
 - 1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
 - 2) demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
 - b) un'applicazione integrale, ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente;
 - c) un'applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:
 - 1) ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle lettere a) e b);
 - 2) nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
 - 3) sostituzione di generatori di calore.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici e di impianti:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, primo comma, lettere b) e c), del decreto legislativo 22-1-2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi in cui il

rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Art. 66 **Isolamento fonico**

1. Gli edifici di nuova costruzione, le sopraelevazioni, gli ampliamenti o le ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono possedere i requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997. per tutti i locali classificati nel successivo art. 67 come A1, A2, S1 e S2.

2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'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 e/o agli standards previsti dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

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

Art. 67 **Classificazione delle acque**

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia d'inquinamento.

Art. 68
Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonome, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione, nonché della volumetria abitativa, prima dell'immissione nella fogna comunale.

Detta fossa deve essere anche in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m. 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno di edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del titolare del permesso di costruire, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

Art. 69
Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 67, come A1, A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'A.R.P.A.C.

In ogni modo è vietato miscelare l'acqua del pozzo privato con quella proveniente dal pubblico acquedotto.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo tale da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

È obbligatorio l'uso di idoneo potabilizzatore per l'acqua prelevata dal pozzo privato.

È vietato utilizzare come serbatoio dell'acqua manufatti in cui vi sia presenza di fibre di amianto.

Art. 70

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A ed S nel successivo art. 67, deve esse dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Art. 71

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi.

È opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno.

Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq. 2000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

Art. 72

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 82, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionati e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve avere ampia apertura verso il soggiorno ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 82, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 73

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire deve essere presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche firmato da un tecnico abilitato.

Art. 74

Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca danno alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica del Responsabile dell'A.R.P.A.C..

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali e artigianali.

CAP. IX

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 75

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24

Ai fini della prevenzione de incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m. 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici; è possibile solo se le aperture sono munite di porte tagliafuoco;
- 2) le rampe della scale e dei pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza se il fabbricato non è servito da ascensori, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine attraverso ambienti di disimpegno e nel rispetto delle norme sulla prevenzione incendi e di sicurezza.

Art. 76

Centrali termiche

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per le caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno dei locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fermo restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o gasolio superi i 25 mc. deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunioni o comunque locali destinati a collettività.

Art. 77 **Autorimesse**

Si applicano le norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili, stabilite dal D.M. 1 febbraio 1986.

Art. 78 **Certificato di prevenzione incendi**

Il certificato di prevenzione incendi è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità, di cui al precedente art. 56 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m. 24; di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunali, ecc.), nonché per tutte le attività soggette al controllo dei VVFF ai sensi del D.M. 16 febbraio 1982.

Art. 79 **Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione, in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature devono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistente all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 80 **Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

Art. 81

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAP. X

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

Art. 82

Classificazione dei locali

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

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento 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 riunioni, 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, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

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 che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie e gli 8 m. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq.;
- o) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale.

- Piani Interrati - Piani Seminterrati
- Piani Terreni - Sottotetti

Art. 83 **Piani interrati**

Sono considerati piani interrati, quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente a deposito - autorimessa - garage - cantina e a tutti quegli usi la cui destinazione non sia residenziale [subordinati a parere degli enti preposti al controllo igienico-sanitario (ASL) e antincendio (VVF)].

In generale dovrà essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

In casi particolari quali: camere di sicurezza per banche, alberghi diurni, posteggi automobilistici, refettori, ritrovi temporanei nei centri cittadini di maggiore affollamento e analoghi, il Responsabile del settore tecnico potrà autorizzare, valutando caso per caso, l'uso dei locali, anche interamente interrati, purché si provveda all'impianto di aria condizionata, garantendo il riciclo dell'aria e a tutte le previsioni che saranno ritenute indispensabili con l'esclusione di destinazione di tipo residenziale [subordinati a parere degli enti preposti al controllo igienico-sanitario (ASL) e antincendio (VVF)].

Art. 84 **Piani seminterrati**

I locali, il cui pavimento sia ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno possono essere considerati abitabili, qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,80, per residenza, uffici pubblici e privati e m. 3,00 per commercio.

Dovrà essere, in ogni caso, assicurato che l'altezza di almeno 1/2 di quella complessiva del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

È proibito adibire i piani seminterrati a civile abitazione se l'altezza fuori terra sia inferiore ad 1/2 dell'altezza complessiva del locale.

Devono, inoltre, essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione diretta e ricambio d'aria, all'isolamento, all'umidità.

Art. 85

Piani terreni

I piani terreni, a qualsiasi uso destinati, ad esclusione dei garages, devono essere rialzati almeno di 20 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali idonei.

Le altezze interne utili non potranno essere inferiori:

- a m. 3,00 se adibiti a luoghi di riunioni di uso pubblico, laboratori;
- a m. 2,70 se adibiti ad abitazioni, uffici, negozi;
- a m. 2,40 se adibiti a locali di servizio per la residenza e autorimesse.

68

Art. 86

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

a) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti abitabili:

- l'altezza media deve essere (maggiore o uguale a) > mt. 2,70;

b) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti non abitabili:

- l'altezza utile media deve essere (inferiore a) < mt. 2,40 (altezza massima all'intradosso mt. 3,29), la pendenza delle falde deve essere contenuta al 30%, il manto di copertura deve essere realizzato con tegole, gli abbaini devono avere superficie di illuminazione massima di mq. 1,50.

Tali sottotetti possono essere utilizzati esclusivamente come locali termici, di sgombero e come lavanderia-stenditoio.

I sottotetti realizzati ai sensi del comma precedente sono da considerarsi "interventi di nuova costruzione" e quindi per essi vanno osservate le norme vigenti in materia di distanza dai confini e dai fabbricati, fatto salvo il rispetto della linea costruttiva originaria (filo fabbricato) nel caso di costruzioni preesistenti.

È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 e s.m.i.

Art. 87

Coperture a terrazzo

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà realizzata usando tecniche e materiali tali da garantirne la durata nel tempo e per un periodo di almeno 10 anni.

Le pendenze del manto di copertura non saranno mai inferiori al 3%.

È obbligatoria la pavimentazione di terrazze praticabili.

Art. 88

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80 per i servizi e mq. 2,00 per gli altri vani.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

- a) Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26-8-1993, n. 412, ad eccezione della categoria E.8, l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la trasmittanza termica delle strutture opache verticali, orizzontali o inclinate, delle chiusure trasparenti, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, devono rispettare i limiti riportati nelle tabelle dell'allegato C del D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, in funzione della fascia climatica di riferimento.
- b) Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici esistenti, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino aumento di spessore (risultante dal calcolo energetico con dettagliata indicazione degli spessori del materiale da utilizzare), non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura (esclusivamente ad adeguamento ai fabbricati esistenti) per gli elementi verticali, di copertura o di separazione tra locali riscaldati e non riscaldati per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica e contenimento della dispersione termica.
La possibilità di intervenire sull'ultimo solaio piano in elevazione esclude la necessità di realizzare copertura "*a tenuta termica*".
- c) I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.
- d) Le opere di isolamento termico di cui al precedente punto b) dovranno essere realizzate e completate contestualmente alle opere edilizie afferenti al titolo autorizzativi.

CAP. XI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 89

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine; è possibile solo se opportunamente mascherate da muratura.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Responsabile del settore tecnico può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Responsabile del settore tecnico, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza il Responsabile del settore tecnico può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 90

Tinteggiatura e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel permesso di costruire e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Responsabile del settore tecnico può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 91
Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 92
Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la vendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale, reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal responsabile del settore tecnico.

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

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere utilizzabili anche da persone anziane e/o diversamente abili.

Art. 93
Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Responsabile del settore tecnico.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la

precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo e da foto.

Deve essere inoltre dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, risultino in contrasto con l'estetica dell'edificio, ovvero in contrasto con gli elementi di decoro.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

È consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 ed un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede.

È consentito l'uso di tende protettive, purché l'altezza minima, non sia inferiore a mt. 2,50; l'uso di tende potrà essere autorizzato, per gli edifici che prospettano su spazi pubblici se provvisti di marciapiede. In generale la sporgenza non potrà mai superare il filo del marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile del servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato, o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da

arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 (quindici) giorni; stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Responsabile del settore tecnico.

Decorso inutilmente il termine stabilito, nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 94

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Responsabile del servizio competente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto dovrà essere contenuto entro il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,50 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m. 2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relativa a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forme, dimensione, colore e decorazione omogenea.

Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 95

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 96

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e/o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.39, n. 1089 oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alle parti essenziali dell'immobile quali: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere, di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile del settore tecnico, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Responsabile del settore tecnico può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo

edificio o in luoghi prossimi o conservati In raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 97

Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Responsabile del settore tecnico, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 98

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo al proprietario di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicue e caratteristiche.

Art. 99

Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione; nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 5, del D.L. 2.4.68 n. 1444.

2. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli:

3. I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, nel piano interrato e/o seminterrato.

4. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ovvero nelle aree libere, anche se non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici.

5. Tali parcheggi possono essere realizzati purché non in contrasto con i piani urbanistici del traffico.

6. Nelle zone sottoposte a vincoli di cui al D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42, e a vincoli idrogeologici l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte

autorizzazioni da parte delle amministrazioni e degli enti preposti alla tutela del vincolo.

7. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili in modo autonomo da esse.

8. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al primo comma sono approvate, salvo che si tratti di proprietà non condominiale, dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

9. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui ai commi 1 e 4, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico.

10. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

Art. 100

Caratteristiche murarie degli edifici residenziali

I muri perimetrali dovranno avere spessore minimo di cm. 30.

Possono derogare alla suddetta norma edifici con elementi prefabbricati, fermo restando che per gli edifici residenziali, dovranno essere assicurate le norme del D.L. 19 agosto 2005, n. 192.

I muri divisorii tra le scale, ivi compresi i ballatoi, avranno uno spessore minimo di cm 20.

I muri divisorii tra gli appartamenti dovranno rispettare i limiti previsti dalla vigente normativa in materia di isolamento acustico negli edifici.

Art. 101

Vespai e solai al piano terra

I piani destinati ad alloggi saranno sempre su solaio discostato dal suolo; lo spazio tra solaio e terreno sarà opportunamente aerato con griglia di adeguate dimensioni.

L'uso dei vespai è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purchè ne sia garantita la difesa da infiltrazioni di acqua o per la natura particolarmente umida del terreno, ne sia assicurata la non permeabilità.

L'uso di vespai a piano terra di locali abitabili, sarà consentito se lo spessore della pavimentazione conterrà oltre al vespaio, non inferiore a cm. 50,

il massetto, l'impermeabilizzante, i mattoni forati non inferiori a cm. 20, opportunamente aerati, il massetto e relativa rete metallica; la pavimentazione.

Art. 102

Ascensori e montacarichi

L'impianto ascensore dovrà essere previsto, d'obbligo, in tutti i fabbricati con un numero di piani, fuori terra, superiore a tre e per edifici condominiali.

Il numero delle persone servite per ogni cabina non deve essere inferiore alle quattro unità negli edifici con più di tre piani fuori terra.

L'impianto ascensore, in tutte le sue parti ed elementi dovrà rispondere alle caratteristiche indicate dalle norme vigenti in materia, in particolare la legge 13/89 e dalle prescrizioni degli Uffici competenti; dovrà comunque esser dotato del meccanismo di autolivellamento.

E' ammessa l'installazione di montacarichi alle stesse condizioni.

Il pozzo degli ascensori dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte di ferro.

Le pareti del vano corsa e quelle delle sala motori, ivi compreso il solaio di appoggio delle apparecchiature, dovranno essere convenientemente isolate con materiale idoneo.

Dovranno essere, in ogni caso, rispettate le norme di prevenzione incendi.

(commi aggiunti)

Le disposizioni del presente capo si applicano agli ascensori e ai montacarichi in servizio privato.

2. Le disposizioni di cui al presente capo, non si applicano agli ascensori e montacarichi:

- a) per miniere e per navi;
- b) aventi corsa inferiore a 2 m;
- c) azionati a mano;
- d) che non sono installati stabilmente;
- e) che sono montacarichi con portata pari o inferiore a 25 kg.

1. E' soggetta a comunicazione, da parte del proprietario o del suo legale rappresentante, al comune competente per territorio o alla provincia autonoma competente secondo il proprio statuto la messa in esercizio dei montacarichi e degli ascensori non destinati ad un servizio pubblico di trasporto.

2. La comunicazione di cui al primo comma, da effettuarsi entro dieci giorni dalla data della dichiarazione di conformità dell'impianto di cui all'art. 6, quinto comma, lettera a), del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 contiene:

- a) l'indirizzo dello stabile ove è installato l'impianto;
- b) la velocità, la portata, la corsa, il numero delle fermate e il tipo di azionamento;
- c) il nominativo o la ragione sociale dell'installatore dell'ascensore o del costruttore del montacarichi, ai sensi dell'art. 2, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24-7-1996, n. 459;
- d) la copia della dichiarazione di conformità di cui all'art. 6, quinto comma;
- e) l'indicazione della ditta, abilitata ai sensi della legge 5-3-1990, n. 46, cui il proprietario ha affidato la manutenzione dell'impianto;

f) l'indicazione del soggetto incaricato di effettuare le ispezioni periodiche sull'impianto, ai sensi dell'art. 13, primo comma del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 che abbia accettato l'incarico.

3. L'ufficio competente del comune assegna all'impianto, entro trenta giorni, un numero di matricola e lo comunica al proprietario o al suo legale rappresentante dandone contestualmente notizia al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche.

4. Quando si apportano le modifiche costruttive di cui all'art. 2, primo comma, lettera i) del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162, il proprietario, previo adeguamento dell'impianto, per la parte modificata o sostituita nonché per le altre parti interessate alle disposizioni del presente regolamento, invia la comunicazione di cui al primo comma al comune competente per territorio nonché al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche.

5. E' fatto divieto di porre o mantenere in esercizio impianti per i quali non siano state effettuate, ovvero aggiornate a seguito di eventuali modifiche, le comunicazioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando in capo agli organi competenti le funzioni di controllo ad essi attribuite dalla vigente normativa, e fatto salvo l'eventuale accertamento di responsabilità civile, nonché penale a carico del proprietario dell'immobile e/o dell'installatore, il comune ordina l'immediata sospensione del servizio in caso di inosservanza degli obblighi imposti dal regolamento di cui al D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162.

7. Gli organi deputati al controllo sono tenuti a dare tempestiva comunicazione al comune territorialmente competente dell'inosservanza degli obblighi imposti dal presente regolamento rilevata nell'esercizio delle loro funzioni.

8. Il proprietario dello stabile, o il suo legale rappresentante, sono tenuti ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto ivi installato, nonché a sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni due anni.

Art. 103

Balconi, Pensiline, Cornicioni e Aggetti

Le pensiline, i balconi e gli aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati.

Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile, il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco della parete.

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia per copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi, e, in ogni caso, mai inferiore a cm.10.

È consentito l'utilizzo delle coperture a filo di fabbricato, sempreché venga assicurata l'impermeabilità delle pareti.

L'aggetto di coperture e di soglie, dalla superficie verticale finita, non potrà essere inferiore a cm. 4 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di

serramenti esterni dovranno essere tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete e saranno allettate su piano continuo.

Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, la cui profondità non potrà essere inferiore a cm. 2, e, comunque, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verticali del fabbricato.

Le superfici, interne ed esterne, di parapetti pieni, di muretti di bordo di terrazzi, di balconi, di pensiline, ecc., dovranno essere costituite da materiali durevoli ed impermeabili con esclusione di intonaci comuni a calce.

Art. 104 **Ringhiere e parapetti**

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di m. 1,05 da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento.

Le maglie delle ringhiere avranno distanza massima di cm. 10. Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, avranno peso non inferiore a Kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore soltanto nel caso di adozione di profili scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio delle ringhiere dovrà distare dal pavimento non meno di 5 e non più di 8 cm. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm.

Salvo casi speciali, dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le misure di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere altezza minima di m. 1,05 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paretina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Sono consentiti, ai balconi, muretti in muratura in sostituzione delle ringhiere.

Art. 105 **Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 120 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. I pianerottoli di riposo non potranno avere dimensione inferiore a m.1,20 di larghezza e in corrispondenza degli ascensori la larghezza non potrà essere inferiore a m. 2,00. Per le scale non direttamente aerate e illuminate, dovrà essere garantito il ricambio dell'aria.

Art. 106
Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei VV.F. è indispensabile per la concessione del certificato di agibilità, ogni qualvolta si determinano le condizioni stabilite dalla legge in materia di prevenzione incendi.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

I camini degli impianti artigiani ed industriali debbono essere muniti di apposite apparecchiature fumivare, riconosciute dal Responsabile dell'A.R.P.A.C., idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 107
Edilizia speciale

Per quanto attiene alle norme tecniche da osservarsi nella progettazione degli edifici destinati all'edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata e per quanto riguarda le relative procedure amministrative si rimanda alla legislazione specifica in materia.

Si rinvia, altresì a norme specifiche e a leggi che ne disciplinano gli interventi in materia di edilizia per impianti produttivi, campeggi e complessi turistici all'aria aperta, locali al pubblico spettacolo, strutture commerciali, fabbricati industriali e artigianali, impianti per attività estrattive, altri impianti.

Analogamente, per quanto attiene alle norme tecniche da osservarsi nella progettazione di edifici destinati opere pubbliche e per quanto riguarda le relative procedure amministrative si rimanda alla specifica normativa.

Sono fatte salve le prescrizioni del P.R.G.

Le indicazioni riportate nella tavola di zone omogenee di P.R.G. e relative alle ATTREZZATURE, possono essere modificate sempreché l'alternativa proposta abbia i requisiti previsti dal D.M. 2/04/68, n. 1444, ovvero: VERDEATTREZZATO-PARCHEGGIO-INTERESSE COMUNE- ISTRUZIONE.

Sono fatti salvi tutti i passaggi amministrativi di approvazione della variante proposta.

CAP. XII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 108 Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola in zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito dal presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m. 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto intorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quella dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Responsabile del settore tecnico, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Per gli scarichi delle acque reflue domestiche dovrà rispettarsi il D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152.

Art. 109 Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e di controlli di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.

Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque pioggia e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'A.R.P.A.C.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nei precedenti articoli.

Le abitazioni non fornite di acqua potabile derivante dall'acquedotto comunale dovranno essere fornite di idoneo potabilizzatore.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti articoli.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 110

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Le amministrazioni comunali devono anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di borghi rurali realizzati in prossimità di strade essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 111

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 68, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 112
Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 113
Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di metri 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione di calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere usati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terraneo destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno.

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 114

Osservanza delle prescrizioni minime di agibilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 115

Ispezione

Il Responsabile del settore tecnico può far compiere dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Responsabile del settore tecnico, può far eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 116

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc: non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate in cemento, o rivestite in materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti a riguardo e devono distare

da pozzi, acquedotti, e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Responsabile del settore tecnico, sentito l'A.R.P.A.C., può disporre particolari prescrizioni per le concimaie esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per gli usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti, non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAP. XIII

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Art. 117

Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a permesso di costruire con atto d'obbligo.

Il permesso di costruire con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi di cui al comma precedente, può essere rilasciato dal Responsabile del settore tecnico soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 118

Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) Villaggi turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili: ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;

b) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende e altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 119

Domanda di permesso di costruire con atti d'obbligo

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- c) le date di apertura e di chiusura annuale del complesso;
- d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliato responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

Art. 120

Documentazione a corredo delle domande

A corredo delle domande di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:10000 o 1:15000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature di alto fusto, nelle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d) con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo la prescrizione del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.
- h) la documentazione fotografica sufficiente allargata agli spazi di contorno con profondità non inferiore a mt. 50.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo di cui si chiede il permesso di costruire, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride; il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili, ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Art. 121

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima, ove prevista, per l'installazione di un villaggio turistico dovrà corrispondere a quella prevista dal P.R.G.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuali piantamenti e rimboschimenti.

Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq. della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m. 4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristoranti spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

È vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

È consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m. 1,50.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali.

È prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi e parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit o similari.

L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc. con esclusione di murature di altezza superiore a mt. 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq. 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq. 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

È consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

Art. 122

Parcheggi e strade interne

All'interno del complesso, ricettivo devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle qualità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

Art. 123

Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria della misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

Le attrezzature di uso comune devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, mattoni, ferro, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 124

Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito indicate:

a) Impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriori 300 persone o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere d acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di: 60 lt/persona. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienici con chiare ed evidenti indicazioni, serbatoi dell'acqua potabile devono essere realizzati con materiali privi di fibre di amianto.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento. La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la copertura massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti. Per lo scarico delle immondizie

deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 lt. di capacità ogni sei piazzole o frazione di sei. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 metri dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m. 100 da quella più lontana. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) Impianto elettrico e di illuminazione.

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di illuminazione deve prevedere punti- luce ad una distanza massima di 50 m. l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio.

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m. 50 dalla piazzola più lontana. È inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 125

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone diversamente abili, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 50% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nella legge per il superamento delle barriere architettoniche.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia, per le persone diversamente abili.

Art. 126

Divieti

È comunque vietato l'allestimento dei locali ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, all'interno delle fasce di rispetto;
- in un raggio di m. 100 dai cimiteri;

- in un raggio di m. 100 dalle aree degli acquedotti e dai pozzi pubblici di acqua potabile;
- ad una distanza inferiore a m. 50 dall'argine dei fiumi o corsi d'acqua perenni.

Art. 127

Complessi ricettivi complementari preesistenti

Per i complessi ricettivi complementari (villaggi turistici e campeggi) esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di permesso di costruire con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo, se in contrasto.

CAP. XIV

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E DELLE TORBIERE

Art. 128

Modalità per l'apertura e la coltivazione

L'attività di apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è disciplinata dalla L.R. n. 17 del 13.04.1995 e s.m.i.

Il permesso di costruire con atto d'obbligo per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Responsabile del settore tecnico soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

CAP. XV

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 129

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del settore tecnico.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente articolo 96.

L'autorizzazione è comunque subordinata all'assenso dimostrato del proprietario del suolo. Il Responsabile del settore tecnico può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 130

Sosta continuata di roulotte e di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile del settore tecnico ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Responsabile del settore tecnico può disporre la rimozione del veicolo.

Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 131

Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili, precarie e/o gonfiabili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, tendoni per spettacoli, rappresentazioni, copertura di piscine od di altri impianti sportivi ecc.), è soggetta a provvedimento

autorizzativo dell' U.T.C., anche se tali strutture vengono localizzate su aree private (fatto salvo per quanto previsto al precedente art.6) .

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto ed è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del settore tecnico può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Per tali opere non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 132

Criteria per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnalazione stradale o delle indicazioni toponomastiche (nel rispetto del vigente Codice della Strada)

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede risulti non inferiore a m. 1,50.

È opportuno, che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00

Dette installazioni non possono essere utilizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq. 12,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere

utilizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti dette abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione al servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere posizionati.

Per la installazione di chioschi, edicole e similari oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di costruire.

Art. 133

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Responsabile del settore tecnico e sentito il Tecnico comunale, qualora persona diversa, e il Responsabile dell'A.R.P.A.C., essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali, attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del settore tecnico può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suddette condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 134

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentito previa autorizzazione specifica del Responsabile del settore tecnico, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del settore tecnico può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di

spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del settore tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile del settore tecnico può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse e il Responsabile del settore tecnico può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art. 135

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del settore tecnico, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 136

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati sul suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del settore tecnico, sentito, il parere del Tecnico comunale, qualora sia persona diversa, e dell'A.R.P.A.C.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per

l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Art. 137

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetto ad autorizzazione da parte del Responsabile del settore tecnico, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o null osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici. Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con la indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolari vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari a metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del settore tecnico, sentito il Tecnico comunale, qualora sia persona diversa, e l'A.R.P.A.C., qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali

realizzati anche da consorzi tra gli utenti dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la riduzione, per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nelle medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a permesso di costruire con atto d'obbligo.

Art. 138 **Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 139 **Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione amministrativa, e sempre subordinatamente al nulla osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare (a sezione della strada e il piano viabile).

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione amministrativa di cui trattasi non può essere richiesta se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevie, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

L'autorizzazione amministrativa è subordinata all'osservanza delle Nuove Norme contenute nel Codice della Strada.

Art. 140
Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Responsabile del settore tecnico, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Art. 141
Norme per il superamento delle "Barriere architettoniche"

È fatto d'obbligo l'osservanza delle norme necessarie alla eliminazione delle "Barriere Architettoniche", al fine di allargare le fasce di utenza delle attrezzature, dei servizi, dei trasporti pubblici, dei luoghi di lavoro, per le strutture pubbliche o d'uso pubblico in applicazione della legislazione vigente in materia. L'obbligo è esteso ad edifici condominiali, avverò a più unità abitative.

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere collettivo-sociale (per edifici pubblici a carattere collettivo .e sociale si intendono tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque edifici nei quali si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale), devono possedere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 384/78, dalla legge 9.1.89 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), dal D.M. 14.6.89 n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la vivibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni, nonché in quelle già esistenti, nel caso siano sottoposte a ristrutturazione; in assenza di ristrutturazione dovranno essere apportate agli edifici tutte le possibili e conformi varianti.

Tali requisiti riguardano:

- 1) le strutture esterne connesse agli edifici:
 - a) percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;
 - b) parcheggi: localizzazione, pendenza, raccordi;
- 2) la struttura edilizia in generale:
 - a) accessi: dimensioni, livelli, soglie, proiezioni degli agenti atmosferici, infissi;
 - b) piattaforma di distribuzione: dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni;
 - c) scale: andamento, pendenza, caratteristiche dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano;
 - d) rampe: larghezza, pendenza, pavimentazione;
 - e) corridoi e passaggi: andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazione;
 - f) porte: manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie;
 - g) pavimenti: caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello;

- h) locali igienici: dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici;
- i) ascensori: dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani;
- j) apparecchi elettrici di comando e di segnalazione: altezza dal pavimento, tipo di azionamento e visibilità.

Va inoltre ricordato che:

- nell'edilizia economica e popolare, gli alloggi situati ai piani terreni degli edifici debbono essere assegnati con precedenza agli invalidi con difficoltà di deambulazione;
- negli edifici scolastici, le strutture interne e quelle esterne dovranno avere le caratteristiche di cui ai precedenti punti 1) e 2); l'arredamento, i sussidi didattici ed in generale tutte le attrezzature; devono avere caratteristiche particolari per ogni caso di invalidità; nel caso di edifici a più piani senza ascensore, la classe frequentata da un alunno non deambulante deve essere al piano terreno e raggiungibile dall'esterno mediante percorso avente le caratteristiche di cui al precedente punto 1);
- i posti telefonici pubblici devono essere progettati e arredati in modo da consentire anche alle persone diversamente abili di fruire del servizio;
- nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone diversamente abili, l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo da tali luoghi di sosta.

L'Ufficio tecnico, il Responsabile del settore tecnico sono tenuti, per le rispettive competenze, ad accertare l'applicazione delle suddette norme prima del rilascio del permesso di costruire.

CAP. XVI

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 142

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, nel caso in cui il Comune intenda istituirla, costituisce l'organo consultivo del Comune stesso nel campo urbanistico ed edilizio ed esprime pareri sulla legittimità tecnico-amministrativa degli interventi proposti, in conformità alle normative comunali, regionali e statali ed agli strumenti urbanistici operanti sul territorio.

La Commissione Edilizia è composta da 9 MEMBRI, di cui n° 3 MEMBRI DI DIRITTO e n° 6 MEMBRI ELETTIVI.

MEMBRI DI DIRITTO:

- 1) Sindaco o Suo delegato che presiede la Commissione;
- 2) Comandante dei W.F.F. o suo delegato;
- 3) Delegato ASL (ex ufficiale sanitario).

MEMBRI ELETTIVI:

L'elezione dei membri elettivi avverrà con voto limitato ad uno e comprenderà:

n°6 Membri di cui:

n°1 Architetto;

n°1 Ingegnere;

n°1 Geometra

n°1 Geologo ;

n°1 Esperto in pianificazione territoriale;

n°1 Esperto in legislazione urbanistica;

- MEMBRI ELETTIVI

Sono nominati dal Consiglio Comunale tra persone che abbiano una competenza tecnica o amministrativa in materia edilizia ed urbanistica e in problemi idrogeologici ambientali.

In via ordinaria partecipa, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento.

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

I membri elettivi restano in carica due anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

La decadenza di un Commissario di nomina consiliare si verifica, inoltre, automaticamente quando lo stesso risulti assente, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

In tal caso il Sindaco richiede al Consiglio Comunale di prendere atto della decadenza e di nominare contestualmente il Commissario in sostituzione di quello decaduto.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza di entità definito con delibera di CC.

Ai Commissari che risiedono fuori territorio comunale oltre al gettone di presenza, verrà corrisposto il rimborso delle spese sostenute per il viaggio.

La decadenza di un Commissario di nomina consiliare si verifica automaticamente quando lo stesso risulta assente, senza giustificato motivo, per tre sedute.

La Commissione esprime parere:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del P.R.G. dei Piani particolareggiati, di Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, sulle opere pubbliche;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizia del territorio comunale;
- d) nelle richieste di permesso di costruire che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; il parere è esteso anche alle convenzioni che sono parti integranti dei medesimi permessi di costruire;
- e) sulle domande di permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. oppure in deroga alle norme vigenti del R.E.;
- f) per i provvedimenti che il Sindaco deve assumere rispetto all'abuso edilizio (L. 47/85);
- g) nel rilascio di autorizzazioni di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, di edifici ricadenti nell'ambito delle zone omogenee A1 indicati dal vigente P.R.G.;
- h) nella realizzazione di chioschi, cabine, copertura stazionale di impianti sportivi con palloni di plastica pressurizzati;
- i) nell'abbattimento di alberi in parchi e giardini;
- l) sulla perforazione dei pozzi per la ricerca ed estrazione di acque sotterranee;
- m) sull'esercizio delle attività estrattive in cave e torbiere;
- n) sulla costruzione di manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani;
- o) nella realizzazione di impianti per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative;
- p) nel rinnovo di permessi di costruire se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente.

La commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale, di norma, una volta al mese ed in via straordinaria, tutte le volte che il Sindaco lo ritenga necessario e/o su richiesta del Responsabile del settore tecnico.

La Commissione è convocata dal Sindaco con invito scritto con un preavviso di almeno cinque giorni.

Le adunanze della Commissione sono valide quando intervengono ad esse almeno cinque Commissari.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti.

Nel caso di parità prevale il parere del Presidente.

Il Sindaco ed il C.C. possono decidere di avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno il parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Art. 143 **Commissione Edilizia Integrata**

La Commissione Edilizia Integrata è l'organo consultivo del Consiglio Comunale per l'esercizio delle funzioni definite dagli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15 della legge 1497/1939 concernente la protezione delle bellezze naturali, e conseguentemente per l'esercizio delle funzioni di cui agli articoli 15, 16, 17, 19, 21, 22, 25, 29, 31, 32, 33, 34, del R.E. 1357/40 che costituisce il regolamento di applicazione della legge sulla protezione delle bellezze naturali.

Ai sensi della L.R. 65/81 la Regione ha subdelegato al Comune la funzione di tutela delle bellezze naturali già della Soprintendenza ai beni monumentali ed ambientali.

Al sensi della L.R. 23 febbraio 1982, n. 10 alla Commissione è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie subdelegate di cui all'art. 82, comma II, lett. b), d) ed f) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

La Commissione è composta da tutti i membri della Commissione Edilizia, integrata da 5 membri nominati dal Consiglio Comunale con opportuna delibera, con le modalità previste dall'allegato della L.R. 23.2.82, n. 10.

I 5 membri vengono nominati dalla stessa Assemblea tra esperti in materia Urbanistica, Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Geografia, Discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche ed Arti figurative e Legislazione beni culturali.

Tutti i membri della Commissione non dovranno essere dipendenti o amministratori dell'Ente interessato.

Il presente articolo si intende adeguato alla L.R. 23.2.82, n. 10 per le parti non espressamente riportate.

Alla C.E.I. si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, votazione, verbalizzazione ecc. stabilite per la C.E.

Per la validità delle sedute della C.E.I. dovranno essere presenti almeno 8 componenti di cui almeno 3 dei 5 membri integrativi.

Il verbale della C.E.I. deve essere separato da quello della C.E. ordinaria, ma essere redatto con uguali criteri.

Il parere della C.E.I. è obbligatorio per tutto quanto attiene interventi su immobili e terreni dell'area comunale sottoposta a vincolo, ai sensi della L. 1497/39.

CAP. XVII

NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 144

Norme regolanti l'attività edilizia

1. Nei comuni sprovvisti di commissione edilizia, le funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale, attribuite alla commissione edilizia integrata comunale dall'allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub delegate dalla regione Campania ai comuni con legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali" sono esercitate da un organo collegiale costituito dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.

2. Nei comuni provvisti di commissione edilizia, i componenti esperti previsti dall'allegato alla legge regionale n. 10/82, sono designati dal consiglio comunale con voto limitato.

- Componenti elettivi.

Sono nominati dal Consiglio Comunale tra persone che abbiano una competenza tecnica o amministrativa in materia edilizia ed urbanistica e in problemi idrogeologici ambientali.

Esercita le funzioni di Segretario dell'organo collegiale, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro impiegato comunale, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica due anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

Il componente esperto, di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il componente esperto sostituito.

La decadenza di un componente esperto di nomina consiliare si verifica, inoltre, automaticamente quando lo stesso risulta assente, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

In tal caso il Sindaco richiede al Consiglio Comunale di prendere atto della decadenza e di nominare contestualmente il componente esperto in sostituzione di quello decaduto.

Ai componenti dell'organo collegiale è attribuito un gettone di presenza di entità definito con delibera di CC.

Ai componenti dell'organo collegiale che risiedono fuori territorio comunale oltre al gettone di presenza, verrà corrisposto il rimborso delle spese sostenute per il viaggio.

L'organo collegiale si riunisce nella residenza municipale, di norma, una volta al mese ed in via straordinaria, tutte le volte che il Sindaco lo ritenga necessario e/o su richiesta del Responsabile del settore tecnico.

L'organo collegiale è convocato dal Sindaco con invito scritto con un preavviso di almeno cinque giorni.

Le adunanze dell'organo collegiale sono valide quando intervengono ad esse almeno tre componenti esperti.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti.

Nel caso di parità prevale il parere del Presidente.

Il parere dell'organo collegiale, riguarda la legittimità dei progetti sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere dell'organo collegiale, per le opere citate, è obbligatorio.

All'organo collegiale è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie subdelegate di cui all'art. 82, comma II, lett. b), d) ed f) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Art. 145

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Responsabile del settore tecnico esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generale ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e/o D.I.A. e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Responsabile del settore tecnico può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal titolare del permesso di costruire e/o D.I.A., dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Art. 146

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile del settore tecnico, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire e/o D.I.A., in totale difformità del medesimo, ovvero con variazioni essenziali, attiva le procedure di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Viene precisato che sono da ritenersi variazioni essenziali al progetto:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni degli standards previsti dal Decreto Ministeriale 2.4.68;
- b) aumento consistente della cubatura e della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizio del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali, quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al secondo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 147 **Contravvenzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 82 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3.3,34, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27.7.38, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi vigenti.

Art. 148 **Sanzioni penali**

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dal permesso di costruire e/o D.I.A., nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del permesso di costruire e/o D.I.A. o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 149 **Divieto di allaccio a pubblici servizi**

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire o di D.I.A.

Art. 150
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risultassero indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Sindaco può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 151
Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Ove consentito gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Responsabile del settore tecnico, per motivi di pubblico interesse, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali giardini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 152
Opere già concesse e autorizzate

Le opere e i lavori già concessi o autorizzati e non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate, attivando i procedimenti di revoca ove si accertino contrasti con le presenti norme.

Art. 153
Norme abrogate

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

Le pratiche edilizie già presentate e non ancora approvate, ovvero il mancato inizio dei lavori nei termini descritti nel presente Regolamento, all'entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere uniformate alle nuove norme, anche se ciò implica la necessità di modificare o riesaminare i progetti presentati.

Art. 154
Abusivismo edilizio

In materia di abusivismo edilizio si intendono applicabili tutte le norme previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono interamente trascritte nel presente Regolamento Edilizio.

Art. 155
Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e dopo l'avvenuta pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania.

INDICE		
Art.		Pag.
	Cap. I - Disposizioni Generali	2
	Cap. II - Norme preliminari	
1	Contenuto e ambito del regolamento edilizio	3
2	Definizioni degli interventi edilizi	3
	Cap. III -Definizioni	
3	Definizioni urbanistiche ed edilizie	5
	Cap. IV - Provvedimenti preventivi all'esecuzione dei lavori	
4	Titolarità alla richiesta	13
5	<u>Opere ed interventi assoggettati ai vari provvedimenti amministrativi</u>	14
6	<u>Opere non soggette a nessun provvedimento amministrativo</u>	14
7	Progettisti	15
8	Opere sottoposte a permesso di costruire	15
9	Documentazione	17
10	Elaborati di progetto	19
11	Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincoli di tutela	21
12	Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale	21
13	Procedimento per il rilascio di permesso di costruire	22
14	Atto di permesso di costruire	24
15	Procedimento sostitutivo	26
16	Decadenza, annullamento, revoca, rinnovo e proroga del permesso di costruire	26
17	Permesso di costruire in deroga	27
18	Pubblicità e responsabilità	28
19	Trasferimento	28
20	Opere soggette a denuncia di inizio attività	29
21	Disciplina della denuncia di inizio di attività	30
22	Controlli	32
23	Decadenza e annullamento	32
24	Opere soggette ad autorizzazione amministrativa	33
25	Opere urgenti	34
26	Ripristino dello stato dei luoghi	34
27	Decadenza, rinnovo, revoca, annullamento e trasferibilità delle autorizzazioni	34
28	Procedimento semplificato mediante conferenza servizi	36
29	Applicazioni generali della conferenza di servizi	37
30	Opere pubbliche di competenza comunale	37
31	Lavori di sicurezza	37
32	Lavori di interesse pubblico	38
33	Punti fissi di linea e di livelli	39
34	Comunicazione di inizio lavori	40
35	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	40

36	Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	41
37	Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	42
38	Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	42
39	Verifica analitica a campione	42
40	Varianti a permessi di costruire	43
	Cap. V – Lottizzazione di terreno a scopo edilizio	
41	Significato di lottizzazione	45
42	Nullità di contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	45
43	Redazione dei progetti di lottizzazione	45
44	Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	45
45	Contenuto delle convenzioni	46
46	Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	47
47	Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione	47
48	Permessi di costruire nell'ambito delle lottizzazioni	48
49	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	48
50	Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni	48
51	Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	48
52	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	49
	Cap. VI – Contributi – Certificato di agibilità	
53	Determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione	50
54	Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione	51
55	Inadempienza delle disposizioni regolamentari	52
56	Certificato di agibilità	52
57	Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità	53
58	Dichiarazione di inagibilità	54
	Cap. VII – Garanzia della pubblica incolumità	
59	Segnalazione. Recinzione ed illuminazione della zona lavori	55
60	Scarico di materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	55
61	Responsabilità degli esecutori di opere	56
62	Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	56
	Cap. VIII – Prescrizioni igienico edilizie	
63	Salubrità del terreno	57
64	Isolamento dall'umidità	57
65	Rendimento energetico nell'edilizia	58
66	Isolamento fonico	59
67	Classificazione delle acque	59
68	Modalità di scarico delle acque	60
69	Rifornimento idrico	60
70	Impianto elettrico	61
71	Deposito temporaneo di rifiuti solidi	61

72	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	61
73	Impianti speciali	62
74	Impianti per lavorazioni insalubri	62
	Cap. IX – Prescrizioni antincendio	
75	Caratteristiche dei fabbricati di altezza superiore a m. 24	63
76	Centrali termiche	63
77	Autorimesse	64
78	Certificato di prevenzione incendi	64
79	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	64
80	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	64
81	Rinvio a leggi particolari	65
	Cap. X – Caratteristiche dei locali per l'agibilità	
82	Classificazione dei locali	66
83	Piani interrati	67
84	Piani seminterrati	67
85	Piani terreni	68
86	Sottotetti	68
87	Coperture a terrazzo	68
88	Norme comuni a tutti i piani abitabili	69
	Cap. XI – Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano	
89	Aspetto e manutenzione degli edifici	70
90	Tinteggiatura e rivestimenti	70
91	Antenne radio-televisive	71
92	Decoro e arredo urbano	71
93	Mostre, vetrine e insegne in genere	71
94	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	73
95	Tabelle e numeri civici	74
96	Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e/o ambientale	74
97	Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico	75
98	Zone verdi e parchi	75
99	Parcheggi	75
100	Caratteristiche murarie degli edifici residenziali	76
101	Vespai e solai al piano terra	76
102	Ascensori e montacarichi	77
103	Balconi, Pensiline, Cornicioni e Aggetti	78
104	Ringhiere e parapetti	79
105	Scale	79
106	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	80
107	Edilizia speciale	80
	Cap. XII – Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e	

	attrezzature rurali	
108	Norme edilizie	81
109	Norme igieniche	81
110	Impianto di riscaldamento e acqua calda	82
111	Manutenzione delle abitazioni rurali	82
112	Collegamenti alla viabilità	83
113	Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	83
114	Osservanza delle prescrizioni minime di agibilità	84
115	Ispezione	84
116	Stalle e concimaie	84
	Cap. XIII – Disciplina dei complessi ricettivi complementari (campeggi e similari)	
117	Modalità per l’installazione	86
118	Definizione di complessi turistici ricettivi complementari	86
119	Domanda di concessione con atti d’obbligo	87
120	Documentazione a corredo delle domande	87
121	Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari	88
122	Parcheggi e strade interne	89
123	Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari	90
124	Attrezzature tecnologiche	90
125	Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari	91
126	Divieti	91
127	Complessi ricettivi complementari preesistenti	92
	Cap. -XIV - Disciplina per l’apertura e la coltivazione delle cave e delle torbiere	
128	Modalità per l’apertura e la coltivazione	93
	Cap. – XV – Disciplina delle altre autorizzazioni	
129	Campeggi liberi occasionali	94
130	Sosta continuata di roulotte e di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico	94
131	Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	94
132	Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	95
133	Depositi di materiali su aree scoperte	96
134	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	96
135	Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	97
136	Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	97
137	Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	98
138	Taglio di boschi	99
139	Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche	99

140	Impianti di captazione dell'energia alternativa	100
141	Norme per il superamento delle "Barriere architettoniche"	100
	Cap. – XVI – Commissione Edilizia	
142	Composizione della Commissione Edilizia	102
143	Commissione Edilizia Integrata	104
	Cap. – XVII – Norme transitorie e finali	
144	Norme regolanti l'attività edilizia	105
145	Attività di vigilanza. Organo competente e nodalità	106
146	Provvedimenti	106
147	Contravvenzioni	107
148	Sanzioni penali	107
149	Divieto di allaccio a pubblici servizi	107
150	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	108
151	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	108
152	Opere già concesse e autorizzate	108
153	Norme abrogate	108
154	Abusivismo edilizio	109
155	Entrata in vigore del presente regolamento	109