

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

(L.R. 16/04)

RUEC

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

<p>Ufficio di Piano: <i>responsabile: Ing. Giuseppe Lembo</i> <i>supporto: ing. Vito Brenca</i> <i>Consulenti</i> URBANISTICA <i>arch. Giovanni Feniello</i> <i>ing. Francesco Siano</i> <i>collaboratori:</i> <i>geom. Sergio Fauceglia</i> <i>geom Gaetano Sorgente</i> GEOLOGIA: <i>dr. Mario Maucione</i> SCIENZE FORESTALI: <i>dr. Giuseppe Doddato</i> ACUSTICA <i>dr. Giuseppe Pagnotto</i></p>	<p>il Sindaco <i>Antonio Marino</i></p>
--	--

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione.
2. Il RUEC contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie e infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. Il RUEC contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
4. Il RUEC individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.
5. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.
6. Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
7. Il RUEC specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.
8. In particolare il RUEC definisce:
 - a. Il procedimento relativo:
 - All'edilizia libera;
 - Al rilascio del permesso di costruire;
 - CILA, DIA, SCIA;
 - Del certificato di agibilità.
 - b. Le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia Integrata (CECI);
 - c. I termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d. I compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e. La documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande.
9. Nel caso intervengano, successivamente all'approvazione del presente regolamento, norme statali o regionali di semplificazione amministrativa, non si applicano le norme contenute nei titoli II, III, IV, V, del presente regolamento, qualora prevedano forme più restrittive o di aggravio per il cittadino.

ART. 2
PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

1. Il regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) è approvato dal Consiglio comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente, ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. E' depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web del Comune. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.
2. Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.

Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.

TITOLO II
TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

CAPO I
STRUMENTI

ART. 3
STRUMENTI TRASFORMAZIONE
EDILIZIA ED URBANISTICA

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche si attuano in rispetto alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche si attuano attraverso i piani urbanistici attuativi (PUA) o attraverso gli interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del PUC e relativi Atti di programmazione degli interventi e del RUEC.

ART. 4
PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli atti di programmazione degli interventi ai sensi della normativa vigente, redatti nel processo attuativo del PUC, in coerenza con le disposizioni strutturali e programmatiche, dovranno prevedere:
 - a. L'individuazione delle aree destinate a realizzare nel triennio successivo gli interventi edilizi ed urbanizzativi residenziali e non residenziali anche attraverso procedure attuative di tipo

perequativo, per le quali devono comunque essere realizzate a carico dei trasformatori tutte le urbanizzazioni primarie e cedute al comune tutte le aree per le urbanizzazioni secondarie calcolate nel rispetto degli standard urbanistici di legge, oltre che degli standard perequativi.

- b. La definizione, per le aree di cui al punto precedente:
- Delle destinazioni d'uso e degli indici edilizi;
 - Delle forme di esecuzione e delle modalità degli interventi di trasformazione dell'assetto urbanistico;
 - Della determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica, ulteriori rispetto a quelli standard;
 - Della quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste non a carico dei soggetti attuatori, indicandone le fonti di finanziamento;
- c. La previsione di acquisizione, anche attraverso procedure espropriative, delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, ulteriori rispetto a quelle derivanti dall'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti, programmata sulla base del bilancio pluriennale comunale;
- d. L'individuazione degli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.
2. Gli Atti di programmazione degli interventi sono approvati con delibera di Consiglio comunale o nei modi previsti dalla normativa regionale, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.
3. Gli Atti di programmazione degli interventi non possono essere modificati ed integrati non prima di un anno dall'approvazione.
4. Devono essere sottoposti a revisione in seguito all'approvazione di eventuali varianti al PUC o ai PUA.
5. Gli Atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.
6. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
7. Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, così come previsto dalla normativa nazionale vigente, si coordina con le previsioni con gli Atti di programmazione degli interventi.
8. Qualora, entro i termini stabiliti dagli Atti di programmazione degli interventi, per le aree individuate nello stesso, i privati aventi titolo, a seconda dei casi singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano presentato istanza di permesso di costruire, il comune diffida gli interessati a presentare dette

istanze entro il termine di un anno. Trascorso inutilmente tale periodo, il comune, può procedere all'esproprio delle aree stesse o alla relativa occupazione d'urgenza per l'esecuzione in sostituzione.

9. Al di fuori del Piano di programmazione, sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli soggetti a denuncia di inizio attività. Sono altresì ammissibili gli interventi di variazione d'uso, gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree già urbanizzate soggette ad intervento edilizio diretto, coerentemente con le presenti norme.

ART. 5

PUA – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. I PUA sono strumenti con i quali il comune dà attuazione alle previsioni del PUC o dà esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Atti di programmazione.
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione di cui alla Legge 1150/42;
 - P.E.E.P. di cui alla Legge 167/62;
 - P.I.P. di cui alla Legge 865/71;
 - Programmi Integrati di Intervento di cui alla Legge 179/92 e LR 3/96 e LR 26/02;
 - Piani di Recupero di cui alla Legge 457/78;
 - Programmi di Recupero urbano di cui alla Legge 493/93.
3. L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
 - a. La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
 - b. La precisazione dei tracciati viari;
 - c. Le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
 - d. Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Decreto Legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
 - e. La diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;
 - f. Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 19/2009.
4. L'adozione delle modifiche di cui al comma precedente è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
5. Nelle zone quali è prescritto il PUA preventivo, la presentazione di ogni domanda di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del PUA.

6. I PUA di iniziativa pubblica previsti dal PUC sono i seguenti:
 - P.E.E.P.;
 - P.I.P.;
 - Piani di Recupero;
 - Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica.
7. I PUA di iniziativa privata previsti dal PUC sono i seguenti:
 - Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione di cui alla Legge 1150/42;
 - Piani di Recupero di cui alla Legge 457/78.
8. Il procedimento di formazione dei PUA è disciplinato dall'art. 27 della LR 16/04.
9. La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e/o provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.
10. L'Amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.
11. I Piani per le Zone Rurali (PZR) sono da intendere come Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa comunale e sono, pertanto, disciplinati dalle presenti NTA e dalla normativa statale e regionale vigente.
12. I PZR potranno investire per intero la superficie destinata dal PUC a zona agricola oppure nell'ambito delle stesse potranno individuarsi, su base catastale di uno o più comparti di intervento, unità minime di intervento (UMI) da definire in sede di redazione dei PP e deve avere le seguenti caratteristiche:
 - I PZR devono interessare per intero la singola proprietà agraria o più proprietà nel caso di progetti proposti da società, consorzi e/o associazioni, e dovranno contemplare l'impegno alla conduzione agricola dell'area interessata secondo le modalità di coltivazione e la conservazione nel tempo di determinati equilibri paesaggistici, ambientali ed urbanistici;
 - I PZR dovranno, altresì, giustificare l'eventuale necessità di recinzione per determinate colture o allevamenti così come per le residenze e gli annessi, anche in funzione degli accessi e/o degli attraversamenti pubblici o privati;
 - I PZR potranno essere oggetto di variante durante tutto il tempo della loro validità mediante sottoscrizione di nuovo atto convenzionale;
 - I PZR potranno prevedere la formazione di "Borghi Rurali" nel rispetto del principio del minor consumo del suolo indicato dalla normativa regionale sia vigente che in corso di approvazione (PTR), da attuarsi sulla base di preventiva formazione di planovolumetrici regolanti l'attività edificatoria in conformità della normativa prevista dal PUC;

- Il Piano Operativo, potrà disporre di adottare procedure di perequazione urbanistica ai fini della loro attuazione;
- Nei PZR sono da comprendere interventi di recupero dei singoli edifici rurali o complessi edilizi fortemente caratterizzati sia sotto l'aspetto architettonico che formale, o che costituiscono testimonianza della cultura e della tradizione locali per i caratteri tipologici e di aggregazione, per i rapporti tra i fabbricati ed il paesaggio agrario;
- I Piani per le Zone Rurali (PZR) dovranno contenere l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per il conseguimento dei fini produttivi, ambientali, sociali, agrituristici nonché per l'ottenimento di eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- Dovranno contenere, altresì, oltre ai parametri relativi alla prevista attività edificatoria anche gli schemi di convenzione relativi agli oneri ed ai contributi che con proprio atto deliberativo l'Amministrazione comunale determinerà. L'Amministrazione comunale potrà determinare inoltre, l'esonero, relativo agli oneri ed ai contributi, nel caso di interventi rivolti alla realizzazione dei "Borghi Rurali" o al recupero del patrimonio edilizio rurale e del paesaggio agrario;
- I PZR, oltre le indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel comparto, dovranno indicare:
 1. Le eventuali aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
 2. La costituzione su base catastale delle aree formanti le Unità Minime di Intervento (UMI) in funzione degli interventi di ristrutturazione della produzione agricola o della salvaguardia architettonica, ambientale e geologica seguita dalla valutazione dei valori compensativi e dalle norme specifiche nel caso di perequazione urbanistica;
 3. I tempi di validità dei PZR che possono variare a seconda delle caratteristiche agricole o forestali delle aree interessate ed ai tempi di attuazione delle opere contenute nei PZR, in relazione con i Programmi Triennali d'Attuazione.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del PZR comporta il rilascio diretto del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere previste e per la ristrutturazione agricola compreso i programmi di ristrutturazione produttiva.

I PZR hanno i seguenti obiettivi:

- Riqualficazione dell'ambiente naturale e costruito;
- Recupero dell'architettura minore degradata;
- Miglioramento della qualità del paesaggio agrario;
- Pianificazione di interventi pubblici e privati supportati da una normativa d'attuazione estremamente agile al fine di incentivare un'attività edificatoria sempre più orientata verso il recupero edilizio ed un minor consumo del suolo;

- Pianificazione di interventi pubblici e privati supportati da una normativa d'attuazione estremamente agile al fine di incentivare un uso integrato del patrimonio edilizio rurale da destinare a nuove forme di accoglienza turistica che permettano un'integrazione del reddito derivante dall'attività agricola.
13. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
 14. Le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata qualora l'area di intervento ha le seguenti caratteristiche:
Superficie Territoriale minore di 10.000 mq;
Indice Territoriale < di 3mc/mq;
è servita da strada asfaltata, rete idrica e fognaria e pubblica illuminazione, ad eccezione di quella necessaria per l'accesso ai lotti;
 15. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
 16. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
 17. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
 18. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
 19. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo III art.25. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 6

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

- a. Dal Comune;
- b. Dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36;

- c. Dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'Amministrazione comunale.

La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il (51%) cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe;

- d. Dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Il PUA è adottato dalla Giunta comunale.

Il PUA, adottato, è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.

Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.

Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

ART. 7

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA: RICHIESTA

I proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportate le generalità, residenza codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.

Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

La documentazione minima da allegare alla richiesta consiste in:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO

1. Estratto del PUC limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
2. Estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000 con presentazione dei limiti di proprietà e certificato catastale riportante particelle, superfici, destinazioni, redditi, ecc.;
3. Planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - Rilievo del verde esistente con l'indicazione delle principali essenze legnose;
 - Costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - Elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - Viabilità e toponomastica;
 - Altri eventuali vincoli.
4. Piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200; per i piani attuativi comprendenti aree edificate, possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate anche nelle destinazioni.
Se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali, esse possono essere allegate alla domanda di concessione o di autorizzazione o all'asseverazione per dimostrare che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui.
5. Sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due).
6. Documentazione fotografica, formato minimo 10x15 cm, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

B) ELABORATI RELATIVI ALLA STATO DI PROGETTO

1. Planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati: i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico, privato), eventuali utilizzazione in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

2. Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di vista.
3. Progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.).
4. Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a. Superficie d'intervento;
- b. Superficie catastale;
- c. Superficie territoriale St;
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d. Superficie fondiaria Sf;
- e. Superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento riportata secondo l'ordine indicato in planimetria;
- f. Superficie utile Su e/o volume V massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g. Superficie utile Su e/o volume V massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima di intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso;
- h. Indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i. Superficie destinata alle opere urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j. Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superfici per attrezzature specifiche;
- k. Rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PUC;
- l. Superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

- m. Altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n. Caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o. Attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli Permessi o DIA;
- p. Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - Spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - Verde pubblico e privato;
 - Materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - Recinzioni;
 - Materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - Numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta all'ambiente con particolare riferimento alla relazione specifica del PUC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento. Per la progettazione delle singole opere valgono le norme specifiche.

Dovrà inoltre contenere gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/1974, con riferimento al D.M. 11-3-1988.

La relazione dovrà essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- L'analisi del contesto ambientale;
- La descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- L'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- I costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del Piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 17/6/1942, n. 1150 (art. 8 L. 6/8/1967, n. 765), e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata essa prevede:

- La cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando queste non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- Congrua garanzia per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con Delibera del Consiglio comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE A ORGANI DIVERSI

1. Parere preventivo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche stradali secondo la possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura e alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni archeologici nel caso in cui il piano preveda interventi su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S. nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano quali elettricità, telefono, ecc.

5. Altri nulla-osta e/o autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART. 8

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e urbanizzazione dell'area.

ART. 9

PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del Comune o di altri Enti pubblici aventi titolo.
2. Il documento programmatico, gli atti di programmazione degli interventi ed i PUA potranno definire, in base al dimensionamento insediativo complessivo, che una parte o l'intera potenzialità edificatoria venga distribuita attraverso lo strumento della perequazione di cui alla vigente norma regionale, finalizzato all'equa distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica.
3. La perequazione dovrà realizzarsi attraverso comparti edificatori soggetti alla vigente disciplina regionale.
4. Nell'ambito delle procedure perequative, agli standards urbanistici minimi, deve sommarsi uno standard aggiuntivo, definito superficie compensativa, calcolato in funzione delle superfici derivanti dal dimensionamento di piano, tanto in riferimento alla superficie utile residenziale, quanto alla superficie utile terziaria (commercio, esercizi pubblici, uffici o servizi privati) e/o alla superficie coperta artigianale o industriale. I vincoli di destinazione delle aree per questi standards perequativi, essendo a carico dei soggetti attuatori privati, non sono soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'art.38 della L.R. n.16/2004.
5. Ciascun comparto potrà essere costituito da una o più aree di trasformazione, inclusive degli standards urbanistici e della viabilità, da sottoporre a progettazione e gestione unitaria, da attuare attraverso Piano Urbanistico Attuativo finalizzati a garantire:
 - a. La corretta trasformazione urbana del territorio;

- b. L'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- c. La realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel PUA;
- d. La cessione gratuita al Comune delle aree per standards e viabilità attraverso apposita convenzione.

ART.10

LE MODALITÀ PER LA DEFINIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Il riparto della potenzialità edificatoria andrà effettuato sulla base della preventiva classificazione del territorio in "ambiti di equivalenza", costituiti da suoli cui viene riconosciuto lo stesso valore, rappresentato da un indice di edificabilità virtuale, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, prescindendo pertanto dalla specifica disciplina d'uso del territorio previsto dal PUC.
2. Il PUC fissa per ogni comparto la quantità della superficie utile complessiva realizzabile e la quota di superficie attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.
3. I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE) intesi come rapporto tra la SU realizzabile e l'unità di superficie di suolo del comparto.
4. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi IDE.
5. Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
 - a. I PUA definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal Comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.
6. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia

residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso i PUA.

7. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione pari al prodotto tra la superficie fondiaria degli immobili ceduti per i rispettivi IDE.
8. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale e approvato dal Consiglio comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.
9. Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, nel termine di tre anni dall'inserimento del Piano degli interventi, il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.
10. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, avvengono mediante procedure di esproprio.
11. Per selezionare i comparti e gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, il Comune può attivare, con o senza preventiva manifestazione di interesse, un concorso pubblico mediante un bando ad evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, anche con volumetria premiale, gli obiettivi di più rilevante interessi pubblici e più elevati standards di qualità urbana ed ecologica definiti dal PUC. Al concorso possono prendere parte i proprietari singoli o associati degli immobili situati negli ambiti individuati dal PUC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi degli articoli 12 e 37 della LR 16/2004, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi in quanto aggiudicatari del concorso.
12. Ai fini del precedente comma, il Comune, può consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti individuati dal Piano strutturale e dal Piano programmatico.
13. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

CAPO II
INTERVENTI EDILIZI

ART. 11
DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 lett. a) del DPR 380/01, In particolare, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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, quali:

- a. Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- b. Pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c. Rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d. Riparazione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e. Tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- f. Riparazione di infissi esterni, grondaie e canne fumarie;
- g. Riparazione di pavimenti interni.

Per finiture si intendono: finiture superficiali interne ed esterne, verticali ed orizzontali.

Per impianti tecnologici si intendono: impianti idrico-sanitari, antincendio, del gas, di riscaldamento, elettrici, telefonici e di sollevamento.

Ogni tipo di intervento deve essere effettuato salvaguardando particolari costruttivi di valore storico, architettonico ed ambientale, come elementi in pietra viva lavorati e non, cornicioni ed opere decorative particolari tessiture murarie e paramenti, manti di copertura in coppi, elementi decorativi interni o esterni in stucco.

Il Comune può chiedere, in occasione di interventi di manutenzione ordinaria, modifiche riguardanti la coloritura di superfici, la rimozione di rivestimenti, decorazioni, insegne, e di materiali non congruenti con quanto prescritto nelle NTA del PUC o PUA.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo .

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 lett. b) della DPR 380/01.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Nel caso di interventi su edifici rientranti nella categoria Restauro e risanamento conservativo vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del PUC relative a tali edifici o dei PUA.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di Restauro scientifico. In tal caso è richiesto il Permesso di Costruire.

Il Comune può richiedere in occasione di interventi di manutenzione straordinaria modifiche riguardanti la coloritura di superfici esterne, la rimozione di recinzioni, ringhiere, parapetti, rivestimenti, insegne, cornici, sbalzi e di ogni materiale non congruente con quanto prescritto nelle Norme Particolareggiate, nonché la rimozione di piccoli volumi accessori. Le opere di manutenzione straordinaria non possono comunque consolidare, ma devono anzi rimuovere contestualmente all'intervento le superfetazioni.

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 3 lett. c) della DPR 380/01.

Il restauro riguarda edifici di rilevante interesse storico, architettonico od ambientale, anche se non riconosciuti tali ai sensi del D. Lgs. 490/1999.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Essi si distinguono dal risanamento per le caratteristiche succitate delle unità edilizie che senz'altro condizioneranno e limiteranno gli interventi realizzabili (ripristino storico-artistico, eliminazione delle superfetazioni, restauro tipologico e morfologico, ecc.).

Con il restauro non possono essere aumentati l'altezza, il volume, il numero dei piani, nonché variate la forma planovolumetrica globale.

L'intervento di restauro deve assolutamente ripristinare e conservare l'unità edilizia pertanto non è mai consentita la demolizione e ricostruzione.

Gli interventi si attuano, in accordo alle disposizioni del D. Lgs. 49/2004 e del DPR 380/2001, con SCIA o permesso di costruire.

I singoli progetti vanno sottoposti preventivamente al parere della Soprintendenza per i beni architettonici ed ambientali; tale parere è vincolante e dovrà essere allegato alla documentazione prodotta al Comune per la SCIA o per il rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e della destinazione d'uso.

Tali interventi comprendono il consolidamento, ripristino o 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.

Questi interventi riguardano essenzialmente gli adeguamenti funzionali, igienici e strutturali, finalizzati ad un uso più appropriato e alle esigenze attuali degli edifici ed alloggi esistenti.

E' vietata l'alterazione delle volumetrie esterne prospicienti strade, piazze ed altri spazi pubblici sempre che la stessa non derivi dall'eliminazione di superfetazioni.

E' prescritta la conservazione ed il recupero delle facciate.

Gli interventi si attuano, in accordo alle disposizioni del DPR 380/2001, con D.I.A. o permesso di costruire.

3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli così definiti dall'art. 3 lett. d) della DPR 380/01 ,

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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; Il Comune può richiedere in occasione di tali interventi i chiarimenti e le modifiche necessarie per un corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente circostante, nel rispetto della presente normativa.

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, per interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

5. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal PUC per singola zona omogenea.

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

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

3. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

4. il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

6. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 5.

7. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

8. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

9. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

10. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

11. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

6. NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- 5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) 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;

7. DEMOLIZIONE

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

In questa categoria è in particolare compreso l'intervento di adeguamento dei prospetti che comporta l'eliminazione totale o parziale di balconi, logge, verande, pensiline, ringhiere, rivestimenti, stipiti, ornate, coperture in materiali plastici o lamiera etc. da ritenere incongrui con il decoro ed i valori ambientali del contesto.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione riguardano interi fabbricati; nella demolizione vanno obbligatoriamente incluse anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, superfetazioni, baracche e capannoni.

La ricostruzione salvo che l'intervento non costituisca ristrutturazione edilizia di cui al punto 4 dell'art. 11, deve attenersi alle prescrizioni, nonché agli allineamenti ed ai limiti di altezza eventualmente individuati dal PUC o dal PUA.

La ricostruzione avverrà rispettando volume e altezza dell'edificio preesistenti, salvo diverse esplicite indicazioni del PUA o del PUC.

L'autorizzazione a demolire dovrà essere data contestualmente a quella per la ricostruzione secondo il regime normativo previsto dal DPR 380/2001.

8. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

Tali interventi devono essere rivolti:

- A ripristinare e valorizzare i caratteri dell'ambiente urbano in zone particolarmente significative per le loro caratteristiche tipologiche, ambientali ed architettoniche;
- Alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione del PUC e del PUA;
- Alla realizzazione di attrezzature sul territorio quali infrastrutture, impianti, opere pubbliche.

9. SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti alla morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

10. ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

- 1- Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - b) vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - c) lapidi e cippi commemorativi;

- d) cabine di pubblici servizi;
- e) manufatti esterni e opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- f) altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- g) recinzioni;
- h) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- i) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- j) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, ecc....);
- k) muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- l) sistemazione aree libere;
- m) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- n) depositi di materiali a cielo aperto;
- o) edilizia funeraria.

3. Gli interventi di cui alla lettera a) sono autorizzati secondo la procedura di cui all'art. 70. Gli interventi di cui alla lettera c) d) e) g) i) j) k) l) m) possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1 previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale; Gli interventi di cui alla lettera o) sono autorizzati secondo le procedure del Regolamento di Polizia cimiteriale e il Piano Cimiteriale. Le cabine di pubblici servizi se costituiscono volumetria, tale volumetria deve essere considerata volume tecnico e non computabile, ma vanno rispettate le distanze minime poste dal PUC

4. Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'[articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), i seguenti interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del Codice, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici:

1. Incremento di volume non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 mc, ad eccezione zone territoriali omogenee "Centri e Nuclei storici" e agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#). Ogni successivo incremento sullo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;
2. interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti ad eccezione degli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#);
3. interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni ad eccezione degli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));
4. interventi sui prospetti degli edifici esistenti, quali:

- aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione;
- interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;
- realizzazione o modifica di balconi o terrazze;
- inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti; chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi;
- realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne

(la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));

5. interventi sulle coperture degli edifici esistenti, quali:

- rifacimento del manto del tetto e delle lattronerie con materiale diverso;
- modifiche indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici;
- modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde;
- realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni;
- inserimento di canne fumarie o comignoli;
- realizzazione o modifica di finestre a tetto e lucernari;
- realizzazione di abbaini o elementi consimili

(la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));

6. modifiche che si rendono necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ovvero per il contenimento dei consumi energetici degli edifici;
7. realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero parzialmente o totalmente interrato, con volume non superiore a 50 mc, compresi percorsi di accesso ed eventuali rampe. Ogni successivo intervento di realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziale allo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;
8. realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq;
9. realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume non superiore a 10 mc);
10. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, anche comportanti modifica dei prospetti o delle pertinenze esterne degli edifici, ovvero realizzazione o modifica di volumi tecnici. Sono fatte salve le procedure semplificate ai sensi delle leggi speciali di settore (la

presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));

11. realizzazione o modifica di cancelli, recinzioni, o muri di contenimento del terreno (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));
12. interventi di modifica di muri di cinta esistenti senza incrementi di altezza;
13. interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));
14. realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali;
15. posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'[art. 153, comma 1 del Codice](#), di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi comprese le insegne per le attività commerciali o pubblici esercizi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));
16. collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;
17. interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: adeguamento di rotonde, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, nonché quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi;
18. interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, ove comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo;
19. linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30;
20. adeguamento di cabine elettriche o del gas, ovvero sostituzione delle medesime con altre di tipologia e dimensioni analoghe;
21. interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;
22. installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));
23. parabole satellitari condominiali e impianti di condizionamento esterni centralizzati, nonché impianti per l'accesso alle reti di comunicazione elettronica di piccole dimensioni con superficie

- non superiore ad 1 mq o volume non superiore ad 1 mc (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\), del Codice](#));
24. Installazione di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili, di cui all'[articolo 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259](#), che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra;
 25. installazione in soprasuolo di serbatoi di GPL di dimensione non superiore a 13 mc, e opere di recinzione e sistemazione correlate;
 26. impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni esterne, lo stoccaggio dei prodotti e canne fumarie;
 27. posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne etc.), che comportino la modifica della morfologia del terreno, comprese opere di recinzione o sistemazione correlate;
 28. pannelli solari, termici e fotovoltaici fino ad una superficie di 25 mq (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee Centri e Nuclei storici, e nelle aree vincolate ai sensi dell'[articolo 136, comma 1, lettere b\) e c\), del Codice](#)), ferme restando le diverse e più favorevoli previsioni del [decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115](#), recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", e dell'[articolo 1, comma 289, della legge 24 dicembre 2007, n. 244](#), recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)";
 29. nuovi pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo;
 30. tombinamento parziale di corsi d'acqua per tratti fino a 4 m ed esclusivamente per dare accesso ad abitazioni esistenti e/o a fondi agricoli interclusi, nonché la riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;
 31. interventi di ripascimento localizzato di tratti di arenile in erosione, manutenzione di dune artificiali in funzione antierosiva, ripristino di opere di difesa esistenti sulla costa;
 32. ripristino e adeguamento funzionale di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi;
 33. taglio selettivo di vegetazione ripariale presente sulle sponde o sulle isole fluviali;
 34. riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 100 mq, preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti;

35. ripristino di prati stabili, prati pascolo, coltivazioni agrarie tipiche, mediante riduzione di aree boscate di recente formazione per superfici non superiori a 5000 mq, preventivamente assentiti dalle amministrazioni competenti;
36. taglio di alberi isolati o in gruppi, ove ricompresi nelle aree di cui all'[articolo 136, comma 1, lettere c\) e d\), del Codice](#), preventivamente assentito dalle amministrazioni competenti;
37. manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a 10 mq;
38. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni;
39. strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili

11. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

- **SC** = Superficie del comparto (mq).
- **UC** = Indice di utilizzazione del comparto (mq/mq) .
Esprime la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ciascun metro quadrato della superficie del comparto.
- **IDE** = indice di diritto edificatorio. Esprime la quota di superficie utile (SU) attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, su unità di superficie di suolo del comparto.
- **S t**= Superficie territoriale (mq) .
E' la superficie perimetrata nella planimetria della zonizzazione del PUC nella quale lo stesso si attua mediante PUA e comprende le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura indicata, in ciascun caso , nelle planimetrie del PUC e nelle NTA
- **IFT** = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)=VC/St
Esprime il massimo volume realizzabile per unità di superficie territoriale.
- **Sf** = Superficie fondiaria
E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. E' ottenuta come differenza tra la St e quella delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria . Le zone destinate a fasce di rispetto e verde semplice sono utilizzabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria.
- **IFF**= Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mq)=VC/Sf
Esprime il massimo volume realizzabile per unità di superficie fondiaria
- **UT**= Indice di utilizzazione territoriale (mq)= SU/St
Esprime la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ciascun metro quadrato della superficie territoriale
- **UF**= Indice di utilizzazione fondiaria (mq)= SU/Sf

Esprime la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ciascun metro quadrato della superficie fondiaria

Negli edifici con destinazione residenziale , dal computo della UF sono esclusi: porticati aperti, le logge rientranti, i balconi, e i volumi tecnici tutti con le relative scale di accesso. Quando siano prescritti sia IFF che quello di UF va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano, esistente o prevista, nell'edificio di cui calcolare la superficie utile e volume

- **Dt** = Densità territoriale (Ab/ha)

E' il numero degli abitanti insediati per ettaro di superficie territoriale

- **Df** = Densità fondiaria(Ab/mc)

E' il massimo rapporto tra gli abitanti insediati per mc di volumetria

- **Lm** = Lotto minimo (mq)

Superficie minima richiesta nelle singole zone omogenee per poter edificare

- **SU**= superficie utile lorda (mq)

È la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale , dal computo della SU sono esclusi: porticati aperti, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici tutti con le relative scale di accesso.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della SU sono esclusi gli spazi di parcheggio riservati al servizio privato degli addetti impiegati nell'edificio in questione, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta. Negli edifici esistenti alla data di adozione del PUC sono esclusi dal computo della SU da calcolare per eventuale ricostruzione a parità di SU i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le altre eventuali superfetazioni e/o costruzioni abusive.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PUC sono da computare in caso di ampliamento le costruzioni o parti di esse che hanno avuto il beneficio del condono.

- **Sc** = Superficie coperta (mq)

area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra con esclusione degli aggetti (balconi ,tetti) , delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

- **Rc** = Indice di copertura (mq/mq)

E' il rapporto percentuale massimo ammissibile tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

- **HF** = Altezza delle fronti.

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

- negli edifici con copertura piana, è determinata dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media delle intersezione della fronte con il terreno sistemato (o con il terreno ante operam, in caso di sbancamenti superiori a m 1.50)
- negli edifici a copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda e la quota media dell'intersezione della fronte con il terreno sistemato (o con il terreno ante operam, in caso di sbancamenti superiori a , 1.50.
- **HM** = Altezza massima del fabbricato.
È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti dell'edificio
- **HV** = Altezza virtuale massima del fabbricato.
È il rapporto tra il volume e la superficie utile
- **VC** = Volume massimo dell'edificio (mc)
È pari alla somma dei prodotti delle SU dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze lorde , se i solai sono inclinati.
- **NP** = Numero massimo dei piani utilizzabili.
È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile, ossia dotato di altezza media non inferiore a m. 2,70 e altezza massi inferiore a 3.30 al colmo e m. 1.60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza netta superiore a 2.50m
- **D** = Distanze dai fabbricati (m)
I distacchi o le distanze vanno misurati dalle parti fisse delle costruzione di progetto e degli edifici antistanti , con le esclusioni delle gronde sporgenti meno di 1.0 m, dei volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture , dei balconi sporgenti meno di 2.0 m.
- **Ds** = Distacchi o Distanze dalle strade(m)
I distacchi o le distanze vanno misurati dalle parti fisse delle costruzione di progetto dal filo della strada, con le esclusioni delle gronde sporgenti meno di 1.0 m, dei volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture , dei balconi sporgenti meno di 2.0 m.
- **Dc** = Distanze dai confini(m)
I distacchi o le distanze vanno misurati dalle parti fisse delle costruzione di progetto dal filo della strada, con le esclusioni delle gronde sporgenti meno di 1.0 m, dei volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture , dei balconi sporgenti meno di 2.0 m.
- **LF**= Lunghezza massima delle fronti (m)
- La lunghezza delle fronti degli edifici calcolata da un estremo all'altro del prospetto.
- **VT**= Volumi tecnici

Volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono , per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti norme.

1. Tali volumi non sono computati.
2. Se tali volumi sono realizzati totalmente fuori terra, essi non possono eccedere il 2% della volumetria totale dell'edificio esistente legittimamente costruito ad esclusione delle parti condonate.
3. Nelle nuove costruzioni i VT devono essere allocati nei piani seminterrati o interrati.
4. Sono considerati volumi tecnici i piani completamente interrati su tre lati che non abbiano destinazione residenziale, commerciale, produttiva e che comunque non siano destinati ad attività ed usi che comportano la permanenza nei locali.
5. Sono considerati volumi tecnici i piani seminterrati che non abbiano destinazione residenziale, commerciale, produttiva e che comunque non siano destinati ad attività ed usi che comportano la permanenza nei locali, a condizione che la parte fuori terra abbia una volumetria minore o uguale al 40% della volumetria residenziale del fabbricato.
6. La realizzazione di volumi tecnici fuori terra non consente deroghe alle distanze imposte dai confini, dai fabbricati, dalle strade e all'altezza del fabbricato.
7. Sono considerati volumi tecnici i parcheggi pertinenziali completamente interrati.
8. Sono considerati volumi tecnici i parcheggi pertinenziali seminterrati a condizione che la parte fuori terra abbia una volumetria minore o uguale al 40% della volumetria residenziale del fabbricato.
9. Sono considerati volumi tecnici i parcheggi realizzati al piano terra di edifici esistenti, che non aumentano la superficie coperta del lotto.
10. Sono considerati volumi tecnici i parcheggi realizzati al piano terra di edifici di nuova costruzione, che non aumentano la superficie coperta del lotto.
11. La realizzazione di parcheggi fuori terra non consente deroghe alle distanze imposte dai confini, dai fabbricati, dalle strade e all'altezza del fabbricato.
12. È consentito la realizzazione di parcheggi fuori terra sul confine a condizione che vi è l'assenso del confinante, che l'altezza non sia superiore a 2.50 m e che non aumenti la superficie coperta del lotto.

CAPO III

TITOLI ABILITATIVI

ART. 12

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

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

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/01; a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;)

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

f) ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 128 del 2006, l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera

2. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del DPR 380/01, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

3. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

ART. 13

ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a. Opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b. Opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente

competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18 aprile 1994, n. 383, e s. m. i.;

- c. Opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 21 dicembre 1999, n. 554.

ART. 14

ATTIVITÀ EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- a. Gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b. Fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà;
- c. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a) del DPR 380/01, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

ART. 15

INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

ART. 16

CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

E' irrevocabile ed è oneroso nei casi previsti.

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

ART. 17

PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione

dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

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

ART. 18
COMPETENZA AL RILASCIO
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. E' fatta salva l'esercizio dei poteri sostitutivi della Regione per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.
3. L'atto di permesso di costruire deve contenere:
 - a. Gli estremi della richiesta;
 - b. Le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
 - c. Le descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d. L'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - f. La data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali;
 - g. I termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - h. L'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo al titolare:

- ⇒ 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 o a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, Legge 64/74, e successive modifiche ed integrazioni;
- ⇒ Di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (limitatamente per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico);
- ⇒ 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 lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere e allegare il documento unico di regolarità contributiva;
- ⇒ Di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- ⇒ Di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- ⇒ Di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- ⇒ Di richiedere le eventuali visite di controllo;
- ⇒ Di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- ⇒ Di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- ⇒ Di concordare con l'ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali dettagli di arredo urbano;
- ⇒ 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 ultimazione sottoscritta anche dal direttore lavori;
- ⇒ L'atto con il quale viene rilasciata il permesso può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di PUC, di RUEC, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

ART. 19

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

AGLI STRUMENTI URBANISTICI

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

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

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

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

ART. 20

EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

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

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

ART. 21

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell' art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, D. Lgs. n. 163 del 2006 , con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce.
5. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Regione.
9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il Comune ha la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

ART. 22

RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/01.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
- 4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

ART. 23

CONVENZIONE - TIPO

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, del DPR 380/01, la convenzione deve essere redatta sul modello della convenzione - tipo approvata dalla Regione, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo e devono prevedere:
- a. Le prestazioni oggetto delle convenzioni;
 - b. La durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
 - c. Le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
 - d. Gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
 - e. L'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - f. La determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- g. la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - h. la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
2. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
 3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
 4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 24

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 25

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO

DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

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

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

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

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

6. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di

assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

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

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

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 9 e 10.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'[articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'[articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'[articolo 146, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e successive modificazioni.

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

12. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, del DPR 380/01 è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

ART. 26

ELABORATI PROGETTUALI RICHIESTI

Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza e con ricostruzione, nuova edificazione, nonché per la installazione di tabelle, insegne, tendoni e schermature, recinzioni e similari, oltre alla documentazione comprovante il titolo di proprietà o titolo sostitutivo, il richiedente deve presentare un progetto, redatto da tecnico abilitato, rispondente alle seguenti prescrizioni.

Per le nuove costruzioni:

1. Stralcio del foglio catastale aggiornato includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, con esatta indicazione del lotto.
2. Stralcio rilievo aerofotogrammetrico se disponibile includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, con esatta indicazione del lotto.
3. Stralcio del PUC.
4. Stralcio del PUA ove esistente o prescritto.
5. Stralcio della carta del Vincolo Idrogeologico.
6. Stralcio del Piano di Autorità di Bacino.
7. Stralcio del Piano del Parco.
8. Individuazione planimetrica di fiumi, torrenti, sorgenti, e di aree ed immobili eventualmente tutelati dal D. Lgs. n. 42 del 2004 indicando le aree soggette a tutela.
9. Planimetria delle aree SIC.
10. Planimetria di insieme in scala 1/500 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze sul lotto di pertinenza, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti, della posizione, delle sagome e distacchi dei fabbricati esistenti, delle eventuali alberature esistenti con le relative specie, corredata da almeno quattro fotografie.
11. Piante dei vari piani in scala non inferiore a 1/100 con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche, delle linee di sezione, delle distanze di tutti i vani,

anche non abitabili, delle pertinenze e dei volumi tecnici. La pianta del piano terreno deve riportare l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti, le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale, il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita.

12. Almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica di cui uno almeno sul corpo scale in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato.
13. Tutti i prospetti in scala non inferiore a 1/100, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, con l'indicazione dei materiali.
14. Schemi degli impianti tecnologici con le posizioni di prelievo e di immissione. In caso di insediamenti produttivi, la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto.
15. Progetti redatti da tecnici abilitati per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
16. Dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni della Legge 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche.
17. Ove i progetti delle trasformazioni riguardino immobili destinati ad attività manifatturiere non rientranti tra quelle previste dal Decreto del Ministro dell'Interno 16/02/82 o nelle tabelle allegate al DPR 689/59, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non rientra tra quelle predette.
18. Documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, 1 marzo 1981, recante massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
19. Le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture varie tecnologiche.
20. Relazione illustrativa corredata da studio geologico e geotecnica, redatta da geologo abilitato, che attesti la compatibilità geologica e idrogeologica del progetto.
21. Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa da inserire.

Per le demolizioni:

1. Stralcio del foglio catastale aggiornato includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, con esatta indicazione del lotto.

2. Stralcio rilievo aerofotogrammetrico se disponibile includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, con esatta indicazione del lotto.
3. Stralcio del PUC.
4. Stralcio del PUA ove esistente o prescritto.
5. Stralcio della carta del Vincolo Idrogeologico.
6. Stralcio del Piano di Autorità di Bacino.
7. Stralcio del Piano del Parco.
8. Individuazione planimetrica di fiumi, torrenti, sorgenti, e di aree ed immobili eventualmente tutelati dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 indicando le aree soggette a tutela.
9. Planimetria delle aree SIC.
10. Planimetria di insieme in scala 1/500 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze sul lotto di pertinenza, con le indicazioni della superficie del lotto, della strada, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti, della posizione, delle sagome e distacchi dei fabbricati esistenti, delle eventuali alberature esistenti con le relative specie, corredata da almeno quattro fotografie.
11. Pianta dei vari piani in scala non inferiore a 1/100 con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche, delle linee di sezione, delle distanze di tutti i vani, anche non abitabili, delle pertinenze e dei volumi tecnici. La pianta del piano terreno deve riportare l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti, le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale, il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita.
12. Almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica di cui uno almeno sul corpo scale in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato.
13. Tutti i prospetti in scala non inferiore a 1/100, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, con l'indicazione dei materiali.
14. Relazione illustrativa corredata da studio geologico e geotecnica, redatta da geologo abilitato, che attesti la compatibilità geologica e idrogeologica del progetto.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si richiedono gli elaborati necessari sia per i progetti di demolizione che per quelli di nuova costruzione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamenti conservativi, le ristrutturazioni:

1. Stralcio del foglio catastale aggiornato includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, con esatta indicazione del lotto.

2. Stralcio rilievo aerofotogrammetrico se disponibile includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, con esatta indicazione del lotto.
3. Stralcio del PUC.
4. Stralcio del PUA ove esistente o prescritto.
5. Stralcio del Piano del Parco.
6. Individuazione planimetrica di fiumi, torrenti, sorgenti, e di aree ed immobili eventualmente tutelati dal decreto legislativo n. 42 del 2004 indicando le aree soggette a tutela.
7. Planimetria di insieme in scala 1/500 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze sul lotto di pertinenza, con la indicazione della superficie del lotto, della strada, delle opere di urbanizzazione primaria esistente riscontrate presso gli uffici competenti, della posizione, delle sagome e distacchi dei fabbricati esistenti, delle eventuali alberature esistenti con le relative specie, corredata da almeno quattro fotografie.
8. Pianta dei vari piani in scala non inferiore a 1/100 con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche, delle linee di sezione, delle distanze di tutti i vani, anche non abitabili, delle pertinenze e dei volumi tecnici. La pianta del piano terreno deve riportare l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti, le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale, il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita.
9. Almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica di cui uno almeno sul corpo scale in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato.
10. Tutti i prospetti in scala non inferiore a 1/100, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, con l'indicazione dei materiali.
11. Schemi degli impianti tecnologici con le posizioni di prelievo e di immissione.
12. Progetti redatti da tecnici abilitati per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
13. Dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni della Legge 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche.
14. Le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture varie tecnologiche.

ART. 27

INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 25, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio preposto, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale.

ART. 28

INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione

essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui d.lgs. n. 42 del 2004 .

5. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/01, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23 del DPR 380/01. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/01 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del DPR 380/01.

ART. 29

INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/01, in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01;

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

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

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione

certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/01, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, 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.

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

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

5. La segnalazione certificata 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 segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

6. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 3, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

7. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma , qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione

comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

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

9. Il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del DPR 380/01.

ART. 30

DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IN MATERIA EDILIZIA

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3 del DPR 380/01, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

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

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis del DPR 380/01, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. All'interno delle "Centro Storico" non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

ART. 31 AGIBILITA'

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e

siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

8. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

ART. 32

DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

ART. 33
IL CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

CAPO IV
VIGILANZA SULLE TRASFORMAZIONI

ART. 34
VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ
URBANISTICO-EDILIZIA

1. Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il Dirigente o il Responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla [Legge 18 aprile 1962, n. 167](#), e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R. D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 2004. Il Dirigente provvede alla demolizione ed al

ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli [articoli 13 e 14 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004](#) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del [Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42 del 2004](#), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio, su ordinanza del Sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
5. I responsabili dei servizi comunali competenti in materia di vigilanza sugli abusi edilizi trasmettono al presidente della giunta regionale l'elenco, corredato della relativa documentazione, delle opere abusive per le quali è stato richiesto l'accertamento di conformità previsto dal D.P.R. n.380/01, articolo 36.
6. Se l'accertamento di conformità dà esito negativo, si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, articolo 10.

ART. 35

LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni

degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
3. Nel caso in cui il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
4. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui Dirigente o Responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.
5. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

ART. 36

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del DPR 380/01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 DPR 380/01, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 DPR 380/01. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
4. Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

ART. 37

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, del DPR 380/01 o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, del DPR 380/01 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/01. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

ART. 38

**INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A
PERMESSO DI COSTRUIRE ANNULLATO**

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'Amministrazione comunale. La valutazione dell'Agenzia è notificata all'interessato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del DPR 380/01.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#) del DPR 380/01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

**ART. 39
DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE**

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.
2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.
3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica Amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.
4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Ministro della difesa.
5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

ART. 40
RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL
CONTRIBUTO AFFERENTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono determinate dalla Regione;
2. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
3. Decorso inutilmente il termine massimo previsto dalle norme regionali, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo successivo.

ART. 41
RISCOSSIONE

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del DPR 380/01 sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

ART. 42
DISPOSIZIONI FISCALI

1. Fatte salve le sanzioni di cui al titolo IV del DPR 380/01, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel PUC e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al Comune di segnalare all'Amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

TITOLO III
ORGANI COMUNALI COMPETENTI

ART. 43

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA

1. L' ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia, cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività. Tale ufficio può essere costituito anche in forma associata con altri comuni.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a. Alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli [articoli 23, 33 e 39, Decreto Legislativo n. 42 del 2004](#);
 - b. A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c. All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'[articolo 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241](#), nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d. Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni di provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e. Alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo Unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a. Il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'[articolo 20, comma 1](#) del DPR 380/01;
 - b. Il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241](#), degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
 - a. Le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli [articoli 61, 94](#) e 62 del DPR 380/01;
 - b. L'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della Legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c. Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli [articoli 20, 21, 22, 29, e 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004](#), fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo [articolo 25 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004](#);
 - d. Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - e. Gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
 - f. Il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della Legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

CAPO II

LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ART. 44

LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Le funzioni consultive in materia paesaggistico - ambientale, attribuite alla Commissione Edilizia Comunale Integrata (CECI) dall'allegato alla Legge Regionale 23 febbraio 1982, n. 10, "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate 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 cinque esperti di Beni Ambientali, Storia dell' Arte, discipline agricole forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali, designati dal Consiglio comunale con voto limitato. Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune interessato, ogni consigliere può esprimere un solo nominativo.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall' Organo di Controllo, dovrà in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub - delegate di cui all' art. 82 comma II - lettera b), d) ed f) del DPR n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub - delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Sindaco visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale Integrata.

I Comuni per l'esercizio di questa specifica materia non potranno avvalersi del disposto dell'art. 12, II comma della Legge Regionale 29 giugno 1980, n. 54.

Le funzioni amministrative e di merito sub - delegate vanno esercitate in aderenza ai disposti del Decreto Legislativo n. 42 del 2004.

ART. 45

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA

La Commissione Edilizia Integrata si riunisce nella Sede Municipale qualora vi sia almeno una richiesta da esaminare. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia Integrata sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono n. 2 componenti, oltre il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti, progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 15 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge 241/90.

La CECI, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a. Convocazione del progettista nel corso della riunione della CECI, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b. Necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CECI, la quale decide in merito a maggioranza.

Il parere della CECI sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal Responsabile del procedimento alla CECI.

La Commissione Edilizia Integrata esprime i seguenti pareri:

- a. Parere favorevole;
- b. Parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c. Parere contrario motivato.

È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della CECI non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della CECI motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

È presente ai lavori della CECI il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

Delle adunanze della CECI viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, e da almeno 2 componenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Presidente, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura " Esaminato nella seduta del dalla Commissione Edilizia Integrata" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.

TITOLO IV
L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 46
COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Il titolare deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dalla D. L. e dall'Impresa esecutrice.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli incaricati e quindi della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 gg.

Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati:

- a. Comunicazione degli estremi di avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086 con allegata, a seconda dei casi previsti in applicazione delle L. n. 64/74, l'Autorizzazione o la denuncia di "deposito";
- b. Se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della Legge 10/91;
- c. Documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere;
- d. Documento unico di regolarità contributiva;

ART. 47
VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

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

La Concessione o l'Autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Genio Civile, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con l'indicazione dell'opera, degli estremi permesso di costruire o DIA, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile di cantiere, degli installatori, completi di indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento delle tasse sulle pubbliche affissioni.

Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ART. 48

CONDUZIONE DEL CANTIERE

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene, l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura e a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezione dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

ART.49

VARIANTI AI PROGETTI

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

1. Sono varianti essenziali al progetto approvato:
 - a. Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - b. Aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c. Modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi 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.
2. 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.
3. Gli interventi di variante essenziale, 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, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del DPR 380/01. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Le suddette varianti devono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo del precedente, con indicazione dei nuovi termini di inizio e di fine lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire e/o DIA, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la stessa richiesta per il Permesso di costruire o DIA.

ART.50

CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il titolare del permesso di costruire o DIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli Enti competenti.

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

ART. 51

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso o DIA e comunicata al Sindaco entro 30 gg. inviando apposito modelli predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

TITOLO V TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 52

REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.

L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia unitamente al certificato di conformità edilizia.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Il comune adotta specifici regolamenti disciplinanti la materia.

ART. 53

REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.

È vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale.

L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (**ex Genio Civile**), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante

L'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di permesso le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

ART. 54

SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,50 m (rilevato a 1,30 m dal suolo) devono essere conservate.

L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PUC.

TITOLO VI PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 55

MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di permesso di costruire o DIA.

Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva DIA o permesso di costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di DIA o permesso di costruire.

ART. 56

FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo:

1. Le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.
2. Degli edifici esistenti limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.

Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione del PUC, dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché dalle norme statali e regionali o da specifiche normative di settore.

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici:

- Aveni caratteristiche storico - artistiche di pregio;
- Interesse di testimonianza storica, quali fontane, muri di confine, **maestà**, antichi architravi in pietra, particolari pavimentazioni in pietra, ecc.

La colorazione degli edifici sottoposti a disciplina particolareggiata deve fare riferimento al piano colore se esistente. In tali edifici, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali compatibili con quelli tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, **si prescrive** l'impiego di pitture a base di calce o di silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

L'immagine coloristica degli edifici deve essere definita e/o riconfigurata caso per caso.

Gli intonaci e le dipinture tradizionali ancora esistenti e in buon stato di conservazione devono essere preservati.

Se nelle facciate il supporto è costituito da materiali tradizionali, la relativa tinteggiatura deve essere realizzata utilizzando materiali compatibili.

Gli elementi cromatici e di finitura come cornici, modanature, lesene, zoccoli, cornicioni, portali, fregi, decorazioni dipinte e/o in rilievo ed altro, presenti su edifici di documentato valore storico - architettonico, devono essere conservati e/o ripristinati nel rispetto del sistema architettonico e stilistico delle facciate.

Nel caso che gli elementi cromatici e di finitura non presentino alcun valore storico - architettonico e/o siano in contrasto con lo stile, i materiali e la tipologia dell'edificio e/o del contesto urbanistico, questi dovranno essere ridefiniti secondo forme, dimensioni, materiali e colori il più possibile in accordo con le caratteristiche dell'intorno.

Per gli edifici di particolare valore storico - architettonico (restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo) è prescritta la predisposizione di provini in opera e campionatura della cromia, per consentire ai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale di individuare il colore più idoneo.

Per gli edifici di nuova costruzione è vietato l'utilizzo di colori e materiali in contrasto con il contesto urbanistico ed ambientale in cui verranno inseriti.

E' vietato l'utilizzo di idropitture polimeriche e di rivestimenti plastici, si prescrive l'impiego di pitture a base di calce o di silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali. Le pareti esterne degli edifici, gli infissi, le ringhiere, ecc., dovranno essere tinteggiate e verniciate con colori intonati fra loro e con gli edifici vicini. Quando i fronti di case, edifici, muri, ecc., costituiscono un complesso architettonico unitario le tinteggiature, anche se appartengono a diversi proprietari, dovranno essere eseguite coordinandone i colori.

Sono ammessi nell'elaborazione dei progetti colori a tinte chiare (bianco, grigio chiaro, scala del giallo e del rosa antico). Per quanto riguarda stipiti cornici e cornicioni, la tinteggiatura può essere di una tonalità di colore diverso, anche se sempre in armonia con quella della facciata.

Per le ringhiere di ferro e i cancelli: i colori sono grigio ferro e nero

Per gli infissi: i colori sono legno, simil - legno, marrone.

Per le persiane: i colori sono legno, simil - legno e marrone.

Per quanto riguarda le pavimentazioni esistenti in pietra, nei casi in cui è riconosciuto il valore storico - testimoniale nonché architettonico delle stesse, è prescritta la conservazione o il ripristino utilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche di posa in opera.

In particolare si dovranno rispettare le diverse orditure preesistenti atte a definire i diversi ambiti pubblici e privati.

In questi casi le recinzioni possono essere autorizzate previa verifica della compatibilità delle stesse con il contesto ambientale consolidato.

Gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate al contesto in cui sono inseriti.

I relativi progetti dovranno pertanto contenere una puntuale rappresentazione delle opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore degli edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza;

Rivestimenti esterni: le pareti esterne devono essere finite, nel caso di facciate non costituite da materiali faccia a vista, con intonaco naturale; sono esclusi gli intonaci plastici, graffiati o meno, e in materiale vetroso o granigliato, nonché rivestimenti esterni a cortina in piastrelle, gres, listelli di ceramica o di qualunque altro tipo o fornitura. Eventuali elementi architettonici quali cornici, riquadri, lesene, basamenti, devono essere in pietra naturale a forte spessore o ad intonaco a stucco. Per i paramenti murali in pietra faccia a vista esistenti non è ammessa l'intonacatura. La scelta dei materiali avverrà tra quelli tipici cilentani o comunque tenendo presente i caratteri dell'edificio in cui si inseriscono.

Canali di gronda e colonne pluviali esterne, impianti tecnologici ed allacciamenti: i canali di gronda e le colonne pluviali devono essere a sezione semicircolare esclusivamente in acciaio trafilato, verniciato in colore grigio ferro, nero, marrone o in rame; sono esclusi tassativamente canali in pvc o altri materiali plastici.

Le tubazioni idriche, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle facciate esterne se non in appositi incassi, tranne nei casi ove ciò non sia possibile per il particolare trattamento del parametro murario (presenza di bugnati, ecc.), in tal caso vanno adottate specifiche soluzioni architettoniche.

Negli edifici in cui possono essere installate più antenne per la ricezione radio e televisiva è prescritta un'unica antenna centralizzata a servizio dell'intero manufatto.

Balconi e ringhiere: sono vietati i bow-window e le verande chiuse costituenti volumi nonché i balconi aggettanti più di 80 cm dal filo della facciata e che si trovino ad una quota, dal filo del marciapiede o della strada, se non esistente il marciapiede, al piano inferiore dell'aggetto, minore di 3,50 m.

È vietata l'adozione di solette armate per gli aggetti dei balconi i quali vanno realizzati con soglie di pietra ed eventuali mensole in ferro lavorato.

E' prescritto il mantenimento delle ringhiere in ferro battuto o in ghisa fusa esistente. Laddove la situazione si renda necessaria per riportare i vani luce a dimensioni rispondenti a requisiti igienici o architettonici, dette ringhiere devono essere recuperate e rimesse in sito con opportuno progetto di adeguamento. In ogni caso le ringhiere devono essere di ferro o ghisa fusa con andamento di tipo tradizionale.

Sono comunque vietate ringhiere in ferro e vetro o alluminio anodizzato e vetro.

Canne fumarie: Le canne fumarie visibili sui prospetti e comunque le torrette dei camini saranno realizzate o rivestite con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato di appartenenza. In alternativa le torrette possono essere rivestite in mattoni con cappello di copertura in acciaio zincato (color grigio ferro) o in cotto. E' vietato l'uso di elementi prefabbricati in cemento.

ART. 57

INFISSI VETRATI E SERRAMENTI

1. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere sfinestrate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo; dovranno comunque essere restaurati i telai a vista modanati se recuperabili, le imposte decorative, i vetri piombati di fattura tradizionale, sia del tipo "a rullo" che in lastre soffiate. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici

unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate d'origine medievale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano.

2. E' consentita la chiusura di vani porticati, altane, logge, finestre polifore, con vetri che siano comunque spartiti mediante telai fissi o mobili in legno o ferro verniciato (color grigio o nero), inseriti nel filo interno della muratura.
3. Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre specie locali, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale. Qualora, in presenza di infissi gravemente deteriorati, non sia conveniente il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità di cui al successivo comma. Dovranno essere, in ogni caso, oggetto unicamente di restauro i serramenti di particolare qualità con spicchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o complesse modanature.
4. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, in specie locali o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma di colori riferita alle persiane.
5. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è ammesso l'impiego di specie esotiche, dolci o resinose o in lamellare verniciate al naturale con vernici trasparenti, doghettati lignei verticali; sono ammessi materiali metallici e/o innovativi (pvc) purché di coloriture e finiture opportune oppure legno verniciato con smalto opaco.
6. Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistente in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiati a smalto opaco di color grigio, nero o bruno scuro.

ART. 58

ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- Cm. 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo;
- Cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 2,50 dal piano del marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- Le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.

Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni, gli aggetti devono mantenere dal confine di proprietà una distanza minima non inferiore a 3,00 m.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi e le strutture di origine storica realizzate con tecniche e materiali tradizionali che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni.

E' consentita l'eliminazione dei balconi e delle superfetazioni in aggetto realizzate in epoca recente con elementi impropri.

ART. 59

ALLINEAMENTI

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Si potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ART. 60

COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. È consentito installare i pluviali esternamente alle

colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

I balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.

ART. 61

SCALE ESTERNE E INTERNE

1. Sono da conservare tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio.
2. Allo stesso modo dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizi, nonché gli atrii, gli androni, i pianerottoli e in genere ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati come le scale cui sono collegati.
3. Delle scale interne di tipo tradizionale, con gradini in muratura sostenuti all'intradosso da travetti di legno, è consentito il rifacimento con tecniche e materiali anche differenti ed eventuale modesta correzione del rapporto tra alzate e pedate e della pendenza complessiva delle rampe, fermi restando i limiti derivanti dalla ubicazione del manufatto originale rispetto alle murature portanti.
4. Potranno essere demolite e sostituite le scale interne a gabbia aperta in legno o miste in legno e muratura e quelle di fattura recente; dovranno in particolare essere demolite quelle inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Potranno invece essere reintegrati o rifatti i gradini e le rampe cordunate d'accesso alle porte esterne, in conci di pietra e pietrame sbozzato.
5. E' consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti; ogni eventuale integrazione dovrà essere tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.

ART. 62

IMPIANTI TECNOLOGICI

Non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore, motocondensanti ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici.

Tali impianti possono essere collocati:

- Sulle coperture a falde inclinate degli edifici qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;
- Sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
- All'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;
- Su terrazze, balconi e logge purché adeguatamente schermati o posizionati a terra.

Eventuali progetti innovativi che prevedano soluzioni integrate sotto gli aspetti architettonici, tecnologici ed impiantistici, nonché i progetti per l'installazione di impianti in deroga alle norme del presente articolo relative alla collocazione sono sottoposti alla valutazione della CECI.

ART. 63

CAVI E CONDUTTURE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono posti interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi in accordo con gli Enti gestori dei servizi.
2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista; in particolare, i cavi elettrici devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano e/o interrate nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali.

Le condutture di acqua, gas e simili debbono essere tinteggiate dello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato in armonia con i colori della facciata, oppure in lamiera di rame, e sono posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni.

La CECI può prescrivere nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al primo comma.

ART. 64

CONTATORI

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o di elementi architettonici o decorativi.
2. In particolare nei nuovi edifici ed in quelli esistenti i contatori debbono essere inseriti nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata. Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.
3. Qualora negli edifici esistenti le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o altro materiale indicato dal Comune.

ART. 65

ANTENNE E PARABOLE TELEVISIVE

1. In tutti gli edifici i nuovi impianti per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, sia satellitari che terrestri, sono centralizzati. In caso di più corpi scala la centralizzazione è riferita a ciascuno di essi.
2. Per gli edifici esistenti la centralizzazione dell'impianto è obbligatoria nel caso di interventi che prevedano il rifacimento del tetto o dell'impianto elettrico delle parti comuni, nonché qualora risultino comunque presenti un numero di antenne individuali pari o superiore ad un terzo del numero di unità immobiliari esistenti.
3. Per ogni edificio o corpo scale possono essere installate più antenne, non più di una per ogni posizione orbitale, a condizione che siano raggruppate tutte in una unica zona della copertura.
4. L'antenna parabolica possiede i seguenti requisiti:
 - Dimensioni quanto più possibili ridotte e comunque non superiori a 120 centimetri di diametro; colorazione degli stessi toni del manto di copertura, o di eventuale altra

superficie ad essa retrostante (“colore su colore”) con esclusione di scritte, compresi logotipi del costruttore o del rivenditore; i convertitori ed i relativi supporti potranno mantenere la zincatura originale e se colorati dovranno avere la stessa colorazione della parabola;

- Collocazione sulla copertura dell’edificio ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente oltre il punto più alto del tetto stesso;
 - cavi di collegamento non visibili dall’esterno dell’edificio e, se fissati alle pareti esterne, inseriti in apposite canalizzazioni schermate da grondaie e cornicioni esistenti. E’ comunque vietata nel caso di centralizzazione obbligatoria dell’impianto, la posa di cavi esterni. Queste disposizioni si applicano anche alle antenne tradizionali.
5. Ferma restando la prescrizione di cui al precedente secondo comma, negli edifici esistenti l’installazione di antenne paraboliche individuali, destinate cioè a servire una soltanto delle unità immobiliari che compongono l’edificio, è ammessa soltanto nel caso di mancata approvazione da parte dell’assemblea del condominio, o da parte della maggioranza dei partecipanti alla comunione se questo non è costituito, della decisione di realizzare l’impianto centralizzato. In tal caso l’installazione avviene nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente quarto comma con esclusione, della collocazione che può avvenire anche su terrazzi, balconi, logge o cortili, purché l’antenna venga posizionata a terra e visivamente schermata. L’antenna individuale è comunque immediatamente rimossa a seguito della realizzazione dell’impianto centralizzato.
6. E’ in ogni caso fatto divieto di installare antenne paraboliche in aderenza al filo esterno dei paramenti murari dell’edificio, all’esterno dei balconi, dei terrazzi che non siano di copertura, nonché al di sopra di camini, comignoli, torrette, belvedere, abbaini o simili, nonché in contrapposizione visiva ad edifici di interesse storico, artistico e monumentale.
7. Il proprietario dell’immobile al quale accede l’antenna di ricezione satellitare o terrestre è tenuto alla rimozione non appena essa abbia cessato la sua funzione. Ove non sia possibile individuare tale immobile, sono tenuti alla rimozione il condominio dell’edificio oppure, ove esso non sia costituito, i proprietari delle unità immobiliari in esso presenti. In caso di mancata ottemperanza provvede d’ufficio il Comune con rivalsa delle spese.

ART. 66

OPERE ESTERNE DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Ogni intervento che interessi edifici esistenti deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche per la parte interessata dai lavori.
2. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare il meno possibile l'aspetto esterno dell'edificio e con materiale di finitura identico o simile a quelli esistenti. Gli ascensori debbono essere installati preferibilmente nelle chiostrine, nelle nicchie e nelle rientranze, se esistenti, degli edifici.

ART. 67

INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE CARATTERI PLANOVOLUMETRICI E CRITERI D'INSERIMENTO NEL CONTESTO

1. Gli edifici di nuova costruzione, destinati alla residenza come ad altre funzioni, dovranno essere organicamente articolati sia in pianta che in alzata, e disposti in modo da adattarsi quanto più possibile all'andamento naturale del terreno ed ai caratteri morfologici del contesto circostante. Non sono possibili riporti artificiali.
2. Ferma restando l'articolazione di cui sopra per il corpo di fabbrica principale o comunque destinato alla residenza, le altre funzioni proprie dell'insediamento agricolo anche in relazione alle particolari esigenze funzionali potranno essere ospitate in edifici annessi, addossati al corpo principale o disposti nei dintorni di questo.
3. Sia per il corpo principale che per gli annessi è inoltre consentita la realizzazione di logge e porticati, nonché di tettoie ed altri vani accessori, addossati o incorporati nell'edificio principale.
4. La sistemazione e il consolidamento dei terreni in pendio è realizzata facendo prioritariamente ricorso a tecniche naturalistiche come terre armate o muri grigliati alternati con inserti vegetali, sormontati da scarpate adeguatamente inclinate e piantumate a verde.
5. Ove necessarie, le opere di sostegno debbono essere realizzate con muri in pietrame di altezza contenuta nei limiti strettamente necessari ad assolvere la funzione di sostegno delle scarpate. Eventuali muri di cemento devono essere rivestiti in pietra o in laterizio con relativa copertina, oppure finiti a faccia vista lavata o bocciardata fino a mettere in luce gli inerti del conglomerato, e comunque alternati ad inserti vegetali come descritto al comma precedente.
6. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme, adeguatamente motivate, debbono essere sottoposte alla valutazione ed al parere della CECI.

7. Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna o a padiglione, con pendenze comprese fra il 25 e il 35 % e sporti di gronda non superiori a cm 60.
8. Nel corpo destinato ad abitazione è consentita l'interruzione delle falde con abbaini, mansarde e terrazzini, per consentire l'illuminazione e l'agibilità dei vani sottotetto, senza che ciò costituisca altezza, purché la superficie massima non risulti nel complesso superiore al 40 % della superficie di ciascuna falda. Sono consentite coperture piane a terrazzo solo al livello del primo piano e di eventuali piani interrati o seminterrati.
8. Le strutture murarie del corpo destinato alla residenza dovranno essere realizzate in pietra, in mattoni a faccia vista, in pietra e mattoni o con paramento intonacato e tinteggiato con tinte a calce nella gamma delle terre.
9. I manti di copertura dovranno essere in laterizio.
10. Per gli immobili con destinazione non residenziale, per ciò che concerne i paramenti esterni, sono ammessi, oltre a quanto previsto al primo comma, finiture intonacate o simili. Quanto ai manti di copertura sono vietati materiali riflettenti e traslucidi. Nel caso in cui il bene non sia di carattere tipologicamente rilevante, l'intervento ammesso seguirà i caratteri costruttivi dell'edificio esistente.

ART. 68

APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenza dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

ART. 69

NUMERAZIONE CIVICA

Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

ART. 70
INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI,
VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC.

All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, dotati di aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi di uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relative all'attività esercitata, da applicare nel vano delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse; è ammessa l'installazione anche in corrispondenza dei piani superiori, nel caso di edifici interamente destinati allo svolgimento delle attività pubblicizzate.

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale di piano delle insegne e delle tende; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, devono contenere unicamente l'individuazione della attività e/o della ditta, la qualità dell'esercizio cui sono riferite, nonché un proprio contrassegno, logo o emblema stilizzato.

Le insegne a bandiera non possono sporgere più di cm 80 dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a m 2,20 dai marciapiedi o dalle strade pedonali, e a m 5,00 dalle altre strade o superfici destinate al transito degli autoveicoli.

Le insegne formate da pannelli o cassonetti devono essere contenute all'interno del vano vetrina ed avere altezza non superiore a cm 50. Sono ammessi pannelli di dimensioni maggiori interni al serramento; in caso di vani-vetrina ad arco, i pannelli dovranno ricalcare l'andamento curvilineo del vano.

Eventuali progetti in deroga, adeguatamente motivati e documentati, dovranno essere sottoposte al previo parere della CECI.

Per complessi edilizi di notevole dimensione ed importanza, i progetti di costruzione di nuovi edifici nei quali sia previsto l'insediamento delle attività di cui al primo comma debbono prevedere un apposito

piano delle insegne riguardante l'intero complesso, al quale si dovrà fare riferimento nel corso dell'insediamento delle specifiche attività produttive.

Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, istituti e associazioni può essere collocata una targa per ogni specifica attività in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti e dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 35 di larghezza per cm 25 di altezza ed essere comunque coordinate tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori, salvo eventuali loghi specifici.

Ove le attività da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno avere altezza non superiore a cm 15 ed essere raggruppate ed allineate in successione verticale, oppure raccolte in unica cartella o in unica targa di dimensioni non superiori a cm 35 di larghezza e cm 100 di altezza.

Non sono soggette al presente regolamento le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi pubblici e realizzate in conformità alle disposizioni proprie di ciascuna amministrazione competente.

In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di pensiline e tende, fisse o mobili, anche in aggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio, ferma restando l'acquisizione di autorizzazione amministrativa.

Le tende o le pensiline non dovranno creare alcun impedimento alla circolazione veicolare o pedonale; la loro sporgenza dovrà comunque essere limitata alle aree pedonali o al marciapiede e dovrà essere garantito il rispetto del comma quarto dell'articolo 125 seguente. Esse dovranno inoltre essere di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro.

Ai fini di armonizzare l'installazione di insegne con il tessuto urbano è prescritto il rispetto del seguente piano delle tende e delle insegne.

All'interno della ZONA DI RISERVA DEL FIUME CALORE, ZONA FORESTALE AD ELEVATA NATURALITA', ZONA AGRICOLA DI PROTEZIONE, Zona CENTRI E NUCLEI STORICI, e le EMERGENZE ARCHITETTONICHE DA TUTELARE, le vetrine devono essere sistemate in modo da permettere la lettura degli elementi strutturali ed architettonici dell'edificio. Sono da preferirsi le soluzioni che prevedono aperture semplici, con serramenti in materiale tradizionale e filologicamente coerente con il fabbricato, con o senza stipite di contorno in materiale di impiego comune nella zona.

Le aperture e le vetrine che abbiano compromesso l'aspetto architettonico, alterato o anche semplicemente occultato le strutture, devono obbligatoriamente essere rimosse.

In dette zone le insegne devono avere le seguenti caratteristiche:

1. l'insegna deve essere realizzata in lamiera (di alluminio forata o fustellata, verniciata a polveri o serigrafata, dipinta), legno o vetro dipinti e illuminata indirettamente con faretti di modeste dimensioni;
2. saranno da evitarsi le insegne a cassonetto, a lettere cubitali luminose e non; proibite le insegne a bandiera di qualsiasi genere;

3. soluzioni e materiali diversi da quelli indicati potranno essere proposti e sulla loro ammissibilità si pronuncerà la Commissione Edilizia;

Le tende devono presentare possibilmente identiche caratteristiche estetiche e dimensionali e più precisamente:

- posizionamento a filo interno del portico con struttura di contenimento limitata al minimo ingombro e sistema di scorrimento unicamente verticale;
- altezza da terra non inferiore a mt. 2.20 e colorazione a tinte tenui ;

Nei restanti ambiti :

1. Sulle facciate dei fabbricati potranno essere collocate insegne dipinte su lamiera o legno, illuminate indirettamente, esclusivamente negli spazi delimitati dai contorni delle aperture, o immediatamente sopra l'architrave;

2. saranno da evitarsi le insegne a cassonetto, a lettere cubitali luminose e non; in alternativa sono ammesse:

- insegne a bandiera integrate al braccio dell'illuminazione
- insegne sostenute da mensole, aventi le seguenti caratteristiche:
 - in lamiera dipinta;
 - sostenute da mensole in ferro battuto o in struttura metallica verniciata;
 - illuminate solo indirettamente con faretti orientabili. La Commissione Edilizia potrà tuttavia imporre dimensioni minori in relazione all'altezza della collocazione, alle dimensioni del fabbricato e alla larghezza stradale;

Negli altri ambiti omogenei sono ammesse tende al piano terreno con tipologia a braccio senza tamponamenti laterali, con colore coordinato a quello dell'edificio.

In tutte le zone , l'illuminazione esterna degli esercizi è dislocata in aderenza all'insegna o mediante bracci in sospensione di lunghezza non superiore a 50 cm. E' fatto comunque salvo il rispetto del Regolamento Edilizio per ciò che riguarda le sporgenze su pubblica via.

I cartelli pubblicitari sono manufatti bidimensionali, supportati da idonea struttura di sostegno con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente sia tramite sovrapposizione di altri elementi, quali manifesti, adesivi etc... essi sono utilizzabili in entrambi le facciate anche per immagini diverse. non può essere luminoso sia per luce propria sia per luce indiretta.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari sono realizzati con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici.

Le strutture di sostegno e di fondazione saranno calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi.

Qualora le suddette strutture costituiscono manufatti la cui realizzazione e posa in opera è

regolamentata da specifiche norme, l'osservanza delle stesse e gli adempimenti degli obblighi da queste previste devono essere scrupolosamente applicate.

E' vietato l'installazione di cartelli pubblicitari nelle zone espressamente vietati dal PUC.

All'interno del Centro e nuclei storici non sono ammessi cartelli pubblicitari se non quelli pubblici previsti dall'amministrazione comunale.

Nel centro abitato sono ammessi cartelli pubblicitari delle seguenti dimensioni:

- dimensione 125x50 anche monofacciale

fuori dal centro abitato, ad eccezione delle zone espressamente vietate dal PUC sono ammessi cartelli pubblicitari delle seguenti dimensioni:

- dimensione 200x150 bifacciale
- dimensione 200x150 monofacciale

L'installazione di cartelli pubblicitari è subordinato a autorizzazione paesaggistica nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

ART. 71

PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea, e m 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 m atto alla sosta di un'autovettura.

ART. 72

STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'Autorizzazione del Sindaco.

È facoltà del Sindaco concedere o negare tale Autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superficie è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.

Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 73

SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE INUTILIZZATE E DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico e le superfici scoperte di pertinenza degli edifici devono essere sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro a cura del proprietario.
2. Ferma restando la normativa vigente in materia di rifiuti, il Comune può ingiungere al proprietario di provvedere alla manutenzione necessaria alle finalità di cui sopra e alla rimozione di eventuali materiali accumulati e, in caso d'inottemperanza, procedere d'ufficio a spese dello stesso.
3. I progetti degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedere le pavimentazioni, le recinzioni, e le altre opere relative alla sistemazione delle aree suddette, uniformandosi alle disposizioni di cui ai successivi articoli, salvo diverse o più specifiche indicazioni dello strumento urbanistico in vigore nella zona.

ART. 74

PAVIMENTAZIONI

1. Fatte salve particolari esigenze di ordine idrogeologico espressamente motivate con apposita relazione geologica e ferme restando le disposizioni delle norme d'attuazione del PUC, le aree di pertinenza degli edifici privati di nuova costruzione non possono essere pavimentate in maniera impermeabile per più del 50 % della loro superficie, oltre a quanto richiesto per la realizzazione di un marciapiede lungo il perimetro dell'edificio nonché dei percorsi pedonali e carrabili necessari per accedere allo stesso.
2. I parcheggi e le altre superfici pedonali o carrabili, non ubicate sul solaio di copertura di eventuali vani interrati o seminterrati, possono essere pavimentate con materiali drenanti come ghiaia, blocchetti grigliati od altri elementi discontinui tali da consentire l'inerbimento degli

interstizi della pavimentazione stessa; in tal caso dette superfici non sono considerate impermeabili ai fini del computo di cui al primo comma.

3. Le disposizioni di cui sopra si applicano alle aree di pertinenza degli edifici esistenti ove dette aree siano oggetto di nuova sistemazione.

ART. 75

SISTEMAZIONE DEI TERRENI ACCLIVI E OPERE DI SOSTEGNO

1. I terreni naturali o di riporto non edificati devono essere sistemati in modo da garantire la stabilità dei pendii, con scarpate di adeguata pendenza e, ove necessario, idonee opere di sostegno.
2. Nelle parti visibili da vie o spazi pubblici, le opere di sostegno devono essere convenientemente rifinite, ed eventualmente rivestite e/o tinteggiate di colore idoneo, in modo da armonizzarsi con l'edificio e con l'ambiente circostante. Per le opere di sostegno di grandi dimensioni si dovranno prevedere strutture a profilo variabile alternate con inserti vegetali, contrafforti, gradoni e/o riseghe separate da fioriere e terrapieni.

ART. 76

CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni a livello del pavimento.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

ART. 77

RECINZIONI, OPERE PRECARIE

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, con particolare riferimento alle tradizioni locali consolidate (materiche e costruttive) e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. In ogni caso, all'interno delle zone urbanizzate, l'ente preposto è l'Amministrazione comunale.

Le recinzioni su strada in muratura non debbono superare l'altezza di m 1,00. Sui confini di proprietà privata, qualora per particolari situazioni si esegua una recinzione in muratura, l'altezza non dovrà superare i m 2,20.

Nel centro abitato la recinzione deve, di norma, arretrare di m 1,00 dal ciglio stradale; sono consentite deroghe per il rispetto di eventuali allineamenti esistenti o altro, previo parere dell'ufficio tecnico comunale e autorizzazione del Sindaco.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale (3,00 m) in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Le distanze per i muri di recinzione devono in ogni caso rispettare i limiti definiti dal Nuovo Codice della Strada.

Per quanto riguarda le opere precarie ad uso temporaneo è prescritto l'uso di materiali consoni con l'ambiente circostante preesistente. In tal senso sono da privilegiare i materiali tipici della tradizione locale. Sono in ogni caso vietati materiali totalmente estranei alla tradizione locale consolidata.

Considerato il carattere temporaneo di tali opere, qualora nell'atto autorizzativo non siano stabiliti i limiti temporali delle stesse, l'Amministrazione comunale ne potrà disporre in qualunque momento lo smantellamento.

ART. 78

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Il titolare della DIA o del permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

L'Autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'Autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della Autorizzazione.

Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

ART. 79

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO CON ARREDI E ATTREZZATURE MOBILI

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, ombrelloni ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette.
2. Gli arredi dovranno essere in perfette condizioni di pulizia, di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e intonazione di colore. La loro disposizione non dovrà comunque ostacolare il transito pedonale o veicolare; se accostate ai prospetti degli edifici le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire i vani di porte e finestre, né impedirne la luce o l'apertura.

TITOLO VII REQUISITI PER L'EDILIZIA

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 80

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano, indipendentemente dalla consistenza e destinazione d'uso degli edifici e fatte salve eventuali specifiche previsioni, ai seguenti interventi:
 - Nuova edificazione, demolizione e ricostruzione;
 - Ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi edifici;
 - Ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
 - Altri interventi su edifici esistenti limitatamente alle parti di immobile e/o ai singoli elementi interessati.

ART. 81

REQUISITI DEGLI EDIFICI

1. Fatte salve ulteriori e/o diverse prescrizioni poste da normative di settore, gli immobili debbono possedere i seguenti requisiti:
 - Sostenibilità ambientale;
 - Resistenza meccanica e stabilità;
 - Prevenzione incendi;
 - Risparmio energetico e comfort ambientale e acustico;
 - Sicurezza;
 - Salubrità degli ambienti;
 - Utilizzo razionale delle risorse idriche.

A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero. Dal 1° gennaio 2021 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione.

Per gli edifici ricadenti in zona “Centri e nuclei storici”, ove il Piano di Recupero consente solo interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi per migliorare la rispondenza energetica ,comfort ambientale e acustico degli edifici devono essere realizzati con accorgimenti appropriati e ben calibrati tali da non stravolgere le caratteristiche architettoniche del bene stesso, tanto da perderne l'identità e le specifiche qualità. In particolare in tali interventi devono essere preservati i caratteri strutturali, morfologici e di riconoscibilità.

ART. 82

ASPETTI AMBIENTALI E CLIMATICI

1. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere progettati e realizzati tenendo conto in modo particolare degli aspetti naturalistici del sito (quali aspetti orografici, presenza di verde, corsi d'acqua, ecc.) delle infrastrutture esistenti (quali strade, elettrodotti, ecc.) nonché degli aspetti climatici della zona (esposizione, venti dominanti, presenza di ombre portanti sia di opere che di alberature, ecc.) in modo da ottimizzare e armonizzare l'inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale.

ART. 83

CRITERI DI ORIENTAMENTO

1. In armonia con le condizioni ambientali e climatici, la progettazione e la realizzazione dell'edificio dovranno tenere conto del maggior sfruttamento possibile dell'energia solare in termini di luminosità, salubrità e igienicità dell'edificio.
2. Per quanto possibile si dovrà:
 - Garantire una esposizione ottimale alla radiazione solare;
 - Garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o potenziali (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
 - Trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze e giardini, ecc);
 - Predisporre adeguate schermature degli edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

ART. 84

ISOLAMENTO DAL TERRENO

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali degli edifici si distinguono in:
 - a. Locali fuori terra quando il piano di calpestio risulta in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

- b. Locali interrati quando presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - c. Locali seminterrati tutti quelli che presentano condizioni intermedie rispetto alle due categorie precedenti.
2. I locali interrati e quelli seminterrati, nonché i locali posti al piano terra degli edifici e privi di piano seminterrato per tutta l'estensione, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno.
 3. Il requisito dell'isolamento dal terreno sottostante si intende soddisfatto qualora sia presente, per l'intera superficie del locale, un solaio con sottostante camera d'aria ventilata alta almeno cm 30.
 4. Il requisito dell'isolamento laterale si intende soddisfatto qualora sia presente una intercapedine ispezionabile ed aerata, dotata di sistema di allontanamento delle acque avente larghezza utile non inferiore a cm 100 e comunicante con l'esterno.
 5. Nel caso di locali accessori all'abitazione o all'attività lavorativa, l'isolamento dal terreno sottostante o laterale può essere attuato anche mediante realizzazione di vespaio ventilato sottostante o laterale avente larghezza non inferiore rispettivamente a cm 30 e cm 120.
 6. Ai fini dell'isolamento dal terreno potranno essere adottate soluzioni alternative rispetto a quelle sopra previste che siano comunque idonee al conseguimento di un analogo livello di isolamento e protezione degli ambienti e che impieghino materiali certificati per l'idoneità all'uso.

ART. 85

RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

1. Tutti gli interventi edilizi debbono essere progettati e realizzati in modo tale da garantire che le azioni cui l'edificio può essere sottoposto durante la costruzione, la trasformazione e l'utilizzazione non provochino danni a persone, allo stesso edificio e ai beni posti nelle vicinanze.
2. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla specifica normativa vigente in materia di progettazione, esecuzione e collaudo delle strutture, con particolare riferimento a quella relativa alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

ART. 86

PREVENZIONE INCENDI

1. Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati, costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione incendi ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire, in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso antincendio.
2. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.
3. In tutti i casi in cui l'intervento costituisce attività soggetta a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del Fuoco, la domanda di permesso a costruire ovvero la denuncia di inizio attività sono corredate dalla attestazione di avvenuto deposito oppure dalla documentazione necessaria ai fini della sua acquisizione da parte dello Sportello unico.
4. Nei casi di attività che, seppure non soggette a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del fuoco, sono comunque disciplinate dalla normativa in materia antincendio (quali la costruzione di edifici residenziali aventi altezza antincendio compresa fra m 12 e m 24 la realizzazione di centrali termiche aventi potenzialità compresa fra 35 kW e 116 kW e altro) il progetto edilizio è corredato da elaborati grafici rappresentativi dei criteri e delle soluzioni adottate ai fini della sicurezza, da relazione illustrativa e da dichiarazione resa dal progettista attestante il rispetto delle normative vigenti.

ART. 87

IDROREPELLENZA E TRASPIRABILITÀ DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

1. Le pareti perimetrali e la copertura di qualsiasi edificio devono essere adeguatamente isolati dall'umidità ed infiltrazioni derivanti da agenti atmosferici.
2. Tutti i materiali e gli elementi costitutivi dell'edificio devono avere caratteristiche qualitative e debbono essere posti in opera in modo da evitare fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale. Inoltre le murature, gli intonaci ed i tinteggi debbono avere caratteristiche di idrorepellenza e traspirabilità al fine di garantire il mantenimento della qualità dei materiali ed il miglior comfort ambientale interno.

ART. 88

ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

1. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazioni importanti, riqualificazione energetica devono rispettare i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4 Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192;

2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4 Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale fine, sono previsti diversi gradi di applicazione:

a) una 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) una 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) una 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 precedente comma:

a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.;

b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

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

e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter;

f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

4. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta degli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di interventi di recupero, non sono computati i seguenti extraspessori:

a) la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che eccede i centimetri trenta di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri trenta e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri cinque di spessore. Nel caso di pareti ventilate è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a centimetri venti.

Finalità e funzionalità della parete vanno dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;

b) la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i dieci centimetri di spessore, fino ad un extraspessore massimo di centimetri quindici. Tali extraspessori non rientrano inoltre nel calcolo per la determinazione delle altezze massime ammesse per i fabbricati, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesaggistici.

5. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

a) verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie dell'intero edificio;

b) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

6. La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al precedente comma devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno. E' fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli

storici, ambientali e paesistici, nonché di norme igienico sanitarie.

7. In riferimento all'articolo 32 della l. 10/1991 tutti i materiali dell'isolamento termico devono essere certificati in base al d.m. 2.4.1998 e s.m.i..

8. Per edifici climatizzati, i paramenti esterni e le coperture dovranno essere realizzati con tecnologie attive e passive e materiali tali da minimizzare i consumi energetici durante la stagione estiva e quella invernale e garantire il miglior comfort attraverso soluzioni naturali e nel rispetto delle normative vigenti.

9. Per gli edifici ricadenti in zona Centri e nuclei storici, ove il Piano di Recupero consente solo interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi per migliorare la rispondenza energetica degli edifici devono essere realizzati con accorgimenti appropriati e ben calibrati tali da non stravolgere le

caratteristiche architettoniche del bene stesso, tanto da perderne l'identità e le specifiche qualità. In particolare in tali interventi devono essere preservati i caratteri strutturali, morfologici e di riconoscibilità.

ART 89

ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di isolamento acustico per le specifiche attività, gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a. Rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b. Rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c. Rumori da calpestio;
 - d. Rumorosità provocata da impianti e da apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e. Rumorosità provocata da attività contigue.
2. Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alla L. 447/1995, al D.P.R. 14/2004 e al D.P.C.M. 10.1997.
3. La progettazione acustica deve essere integrata con la progettazione termo-tecnica di cui alla L. 10/1991 al fine di garantire una armonizzazione delle soluzioni adottate e raggiungere in maniera sinergica le prestazioni termo-acustiche richieste dalle norme.

ART. 90

INFISSI E SUPERFICI TRASPARENTI

1. Gli infissi e i serramenti devono essere tali da garantire, in base alle condizioni climatologiche, al rumore del sito, alla tipologia edilizia, al carico del vento, alla zona climatica (norme UNI 7979 e s.m.i.):
 - Permeabilità all'aria;
 - Tenuta all'acqua;
 - Resistenza al carico del vento.
2. Nel caso di serramenti con doppi vetri o vetrate ad elevato isolamento termico la classificazione di permeabilità all'aria non deve essere minore di classe A2.

3. Inoltre gli infissi e le superfici trasparenti devono avere caratteristiche tali da garantire adeguate trasparenza alla luce, isolamento termico (vetro termico) nel rispetto della L. 10/1991, isolamento acustico nel rispetto del D.P.C.M. 5.12.1997 e s.m.i., resistenza meccanica.
4. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni edilizie, nel caso di climatizzazione estiva ed invernale gli infissi e le superfici vetrate devono essere realizzati con elementi e materiali tali da controllare l'irraggiamento solare al fine di contenere i consumi e ottimizzare il comfort ambientale (vetrate basso emissive, schermature, o altro).

ART. 91

RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO DEGLI EDIFICI

1. I locali abitabili, i locali di vendita e di ufficio e gli ambienti funzionali all'attività lavorativa, debbono essere dotati di impianto di riscaldamento in sede di edificazione.
2. I medesimi locali, ove esistenti e privi dell'impianto di cui al comma precedente, devono comunque usufruire di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort; detti locali debbono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione che interessino l'intera unità immobiliare.
3. Tutti gli impianti di riscaldamento, raffrescamento o climatizzazione, singoli o centralizzati, di nuova installazione oppure oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistema di regolazione della temperatura e inoltre di sistemi di contabilizzazione per ogni unità immobiliare nel caso di impianti centralizzati.
4. Tutti gli impianti di raffrescamento e/o condizionamento autonomi con potenza frigorifera inferiore a 46,5 kW devono essere realizzati dal punto di vista dell'installazione, nel rispetto delle norme UNI 8199 e s.m.i., mentre dal punto di vista energetico mediante utilizzo di apparecchiature e componenti ad alta efficienza energetica, nonché garantire all'utilizzatore condizioni di comfort ambientale.
5. Negli edifici di nuova costruzione o esistenti, gli impianti di climatizzazione centralizzati devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle normative vigenti ottimizzando i consumi energetici mediante integrazione della funzione di riscaldamento con quella di raffrescamento, attraverso l'impiego delle migliori tecnologie disponibili.
6. Tutti i componenti degli impianti debbono essere certificati in base al D.M. 2.4.1998 e s.m.i..

ART. 92

ACQUA CALDA SANITARIA

1. Gli edifici di nuove costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistemi di produzione di acqua calda, singoli o centralizzati, attraverso impianti autonomi o impianti centralizzati condominiali o comuni, tali da garantire il fabbisogno delle singole unità immobiliari e dotati di dispositivi di regolazione della temperatura di utilizzo dell'acqua calda come previsto dalle normative vigenti.
2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di totale ristrutturazione aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, industriale e ad uso collettivo identificati nelle categorie dalla E1 alla E8 del D.P.R. 412/1993, con esclusione di quelli ricadenti nei centri storici, è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari, purché il fabbisogno annuo calcolato in base all'apposita scheda approvata dal Comune sia superiore a 15 mc/anno per ciascuna unità immobiliare. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato per garantire una copertura superiore al 50% del fabbisogno annuo, salvo documenti impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
3. Gli impianti devono essere installati su falde esposte a sud, sud-est, sud-ovest (modo retrofit – incastellatura propria) o meglio integrate in esse in modo strutturale.
4. Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi se disposti su più file. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Gli impianti possono essere installati anche su terreni di pertinenza purché opportunamente mascherati ed integrati.

ART. 93

CENTRALI TERMICHE E LOCALI TECNICI

1. Le centrali termiche e i locali tecnici debbono essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia. In particolare è richiesto il rispetto delle seguenti normative:
 - a. nel caso di impianti di riscaldamento alimentati a combustibile gassoso con impianti termici aventi potenzialità inferiore o uguale a 35 kW: norme UNI CIG vigenti;
 - b. per impianti di riscaldamento termici alimentati a combustibile gassoso con centrale termica avente potenzialità superiori a 35 kW: D.M. 12.4.1996 e normativa antincendio e s.m.i.;
 - c. per impianti di riscaldamento alimentati a combustibile liquido con potenzialità superiore a 35 KW: D.P.R. 22.12.1970 n. 1391 e s.m.i. e D.M. 28.4.2005.

2. Per quanto riguarda l'ubicazione le centrali termiche ed i locali tecnici dovranno essere posizionate:
- Per potenzialità comprese fra 35 kW e 116 kW: all'interno dell'immobile, in aderenza ad esso o al di sopra della sua copertura in funzione del tipo di combustibile da impiegare (gasolio, olio combustibile, gas metano o combustibili alternativi) nonché in funzione della specifica destinazione dei locali ad essi adiacenti;
 - Per potenzialità superiore a 116 kW: preferibilmente interrati ed ubicati in spazi esterni adeguatamente sistemati in armonia con il contesto e, nel caso siano al servizio di più edifici, in posizione baricentrica rispetto all'insediamento.

ART. 94

CENTRALI TECNOLOGICHE

1. Le centrali tecnologiche innovative, quali centrali di cogenerazione per la produzione contemporanea di energia termica e elettrica, centrali frigorifere, centrali di trattamento aria, centrali termiche a biomassa ecc., dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, di tutela dell'inquinamento acustico, delle specifiche norme tecniche e di quelle in materia di autoproduzione.
2. In derivazione dalle centrali termiche tecnologiche, al fine di ottimizzare i consumi e ridurre l'emissione nell'ambiente, è inoltre consentita la realizzazione di reti di teleriscaldamento in area privata, nonché su suolo pubblico nel rispetto delle normative vigenti ed in deroga a quanto stabilito dalla convenzione con le società di servizio.
3. Le centrali tecnologiche innovative a servizio dell'edificio o di un complesso di edifici costituiscono volume tecnico non computabile ai fini del calcolo delle superfici e volumi.

ART. 95

DEPOSITI DI OLIO COMBUSTIBILE, GASOLIO E GPL AL SERVIZIO DELLE CENTRALI TERMICHE

1. Il deposito di olio combustibile o di gasolio, costituito da uno o più serbatoi, può essere ubicato all'esterno o all'interno dell'edificio nel quale è installato l'impianto termico.
2. I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero.
E' vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.

3. L'installazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

ART. 96

CANNE FUMARIE AL SERVIZIO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

1. I fabbricati debbono essere dotati di canne fumarie necessarie a garantire la funzionalità e la sicurezza degli impianti e delle apparecchiature installati al servizio del fabbricato stesso. In particolare debbono essere predisposte canne fumarie sfocianti sulla copertura, singole o collettive in relazione a ciascuna tipologia di impianti ed attrezzature alimentati a combustibile gassoso (quali: impianti termici individuali o centralizzati; scaldabagni a gas e simili) e singole in relazione a camini e stufe a legna.
2. La realizzazione delle canne fumarie deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia in riferimento al tipo di combustibile utilizzato ed alla potenzialità installata di cui a precedente articolo 88, sia in relazione alla ubicazione, altezza e distanza da fabbricati.
3. Negli edifici costituiti da più unità immobiliari per le installazioni non regolamentate da specifiche disposizioni normative, indipendentemente dal tipo di intervento, lo scarico dei prodotti di combustione provenienti da camini e stufe a biomassa deve essere convogliato sempre in copertura e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.
4. Ai sensi del D.P.R. 412/1993 e s.m.i. per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, i condotti di evacuazione dei prodotti di combustione devono sfociare sopra il tetto dell'edificio, secondo quanto previsto dalle norme UNI 7129 e s.m.i.. Sono ammesse deroghe nei seguenti casi:
 - a. Mera sostituzione di generatore di calore individuale;
 - b. Singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
 - c. Nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, mai dotato precedentemente di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo;

- d. Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ad abitazione di unità immobiliare mai dotata di impianto purché sussista la condizione di cui alla precedente lettera c). Qualora l'intervento comporti aumento del numero di unità immobiliari sarà comunque consentita la realizzazione in deroga di un unico scarico di prodotti di combustione;
- e. Nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di ristrutturazione edilizia, mai dotato precedentemente di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

ART. 97

CONDOTTI DI EVACUAZIONE DI FUMI E VAPORI PER APPARECCHI A FIAMMA LIBERA

- 1. I fabbricati destinati ad abitazione debbono essere dotati di condotti di evacuazione dei fumi e vapori provenienti dai piani di cottura. Tali condotti, se sfocianti sulla copertura, debbono essere singoli o collettivi nonché separati dagli altri condotti dell'edificio. In alternativa i condotti possono uscire a parete.
- 2. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove sono installate apparecchiature a fiamma libera (piani di cottura, generatori di calore, boiler e simili) debbono essere dotati, oltre che delle aperture di aerazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno idonee a garantire un corretto processo di combustione ed un corretto tiraggio dei condotti di evacuazione ai sensi delle norme UNI – CIG vigenti.

ART. 98

ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE

- 1. Per le emissioni in atmosfera di fumi e vapori derivanti da attività produttive debbono essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.R.203/1988 e s.m.i.

ART. 99

IMPIANTI TECNICI IN EDILIZIA

1. Si intendono impianti tecnici in edilizia i seguenti:
 - a. Impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - b. Gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - c. Gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
 - d. Gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
 - e. Gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore;
 - f. Gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
 - g. Gli impianti di protezione antincendio.
2. Tutti gli impianti tecnici in edilizia devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti (L. 46/ 1990 e s.m.i.).
3. Nelle nuove costruzioni civili devono essere previsti, ai sensi della L. 166/2002 e s.m.i., cavedi multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.
4. Negli edifici di nuova edificazione ed in quelli oggetto di ristrutturazione, la progettazione e la realizzazione degli impianti tecnici di cui al comma 1, debbono essere tali da consentire, mediante idonee canalizzazioni o altro l'introduzione della "domotica" attraverso l'implementazione di sistemi innovativi ai fini della gestione del comfort ambientale, della comunicazione (telelavoro), della gestione degli impianti anche ai fini della sicurezza (antincendio, antifurto, antiallagamento, telesorveglianza) e della assistenza di persone anziani, disabili o malate).

ART. 100

ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ACQUA POTABILE

1. Gli edifici, siano essi di nuova costruzione che esistenti, devono essere provvisti di acqua potabile distribuita in modo proporzionale alle dimensioni delle singole unità immobiliari ed in

modo da garantire ad esse un regolare rifornimento nei momenti di massima contemporaneità delle utenze.

2. L'alimentazione deve avvenire mediante allaccio al pubblico acquedotto, quando presente, con le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore oppure da fonte autonoma previa certificazione di potabilità dell'acqua erogata dall'impianto iniziale e periodica, rilasciata dall'autorità competente. Il collegamento fra la fonte e l'impianto deve essere realizzato in modo tale da escludere contaminazioni e riflusso delle acque.
3. Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e dotati di contabilizzatori per ogni unità immobiliare. Gli edifici che abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale da non garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
4. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste ad una distanza orizzontale di almeno m 1,5 dalle fognature ed almeno a m 0,6 al di sopra di queste. Nel caso non sia possibile rispettare tali distanze dovranno essere adottate soluzioni alternative tali da impedire la contaminazione tra l'acquedotto e la fognatura.
5. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture di areazione ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo al contatto con alimenti e con copertura sigillata.
6. Nella nuove edificazioni e in occasione di interventi del rifacimento del locale destinato ai servizi igienici, al fine di contenere il consumo di acqua potabile è obbligatorio installare cassette di scarico per bagni a doppio pulsante a controllo di flusso e/o sistemi simili, nonché utilizzare rubinetti e/o accessori con dispositivo di controllo del flusso.

ART. 101

RECUPERO ACQUA PIOVANA

1. Per le nuove edificazioni e per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile e fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, di recuperare le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici ai fini del loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi ed usi analoghi.
2. Per il recupero delle acque valgono le seguenti prescrizioni:
 - Il recupero è obbligatorio quando la superficie della copertura è superiore a mq 60. Detta superficie è data dalla proiezione a terra dell'ingombro di tutte le coperture dell'edificio e parti di esso, sia piane che inclinate, comprese quelle di tettoie e sporgenze;

- In caso di coperture con superficie sino a mq 300, l'accumulo è costituito da uno o più serbatoi e deve avere una capacità totale non inferiore a 30 litri per mq di detta superficie con un minimo di 3.000 litri;
- In caso di superficie superiore a mq 300, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore fra il rapporto di 30 litri per mq di cui al precedente punto e quello risultante dal calcolo del fabbisogno d'utenza determinato anche in base alla dimensione delle aree pertinenziali. La capacità totale non deve comunque risultare inferiore a 10.000 litri;
- L'accumulo deve essere attrezzato nel rispetto delle norme sulla sicurezza ed in maniera idonea a garantire il corretto utilizzo del sistema e pertanto deve essere dotato di apparecchiature di filtraggio, sfioro, pompaggio e rete di utilizzo;
- L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e i suoi erogatori dovranno essere opportunamente posizionati e segnalati con dicitura "acqua non potabile".

ART. 102

PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA ED ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

1. Al fine di limitare le emissioni inquinanti negli edifici pubblici, secondo quanto già indicato dalla L. 10/1991 e s.m.i. è previsto il ricorso allo sfruttamento delle fonti rinnovabili o assimilate per il fabbisogno energetico degli edifici stessi, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, è consigliato l'utilizzo delle fonti rinnovabili secondo quanto indicato dalle normative vigenti. Lo sfruttamento delle fonti rinnovabili, quali biomasse, fotovoltaico, minieolico, minidrico e altre, e l'utilizzo di tecnologie ad elevata efficienza energetica, quali la cogenerazione e altre, deve essere finalizzato ad integrare o soddisfare il bisogno energetico degli edifici.

ART. 103

OPERE DI ALLACCIO AI SERVIZI PUBBLICI

1. Fermo restando il rispetto dei regolamenti degli enti gestori dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, servizi innovativi) i punti di fornitura dei servizi pubblici devono essere realizzati come stabilito al precedente articolo 18. Per il collegamento all'utenza, le reti dorsali di distribuzione principale dei servizi dovranno essere

realizzate su appositi ed adeguati passaggi (o cavedi) compartimentati al fine di garantire la sicurezza e la migliore manutenibilità.

ART. 104

IGIENE URBANA

1. In relazione a nuovi insediamenti residenziali oggetto di piano attuativo, dovrà essere predisposto, in accordo con l'ente concessionario del servizio di nettezza urbana e con il Comune, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.
2. Il dimensionamento e la posizione dello spazio dovranno tener conto della dimensione dell'insediamento e della distanza dall'utenza. Lo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

ART. 105

LOCALI PUBBLICI PER FUMATORI

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, ove siano previsti spazi per fumatori, debbono essere predisposti locali ed impianti secondo le prescrizioni della L. 3/2003 e successivo regolamento d'attuazione.

ART. 106

MISURE CONTRO L'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Gli impianti di illuminazione esterna di aree pubbliche e private quali strade, piazzali, parchi e giardini, nonché di facciate di edifici e le aree destinate a servizi sportivi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dell'ambiente, non devono provocare disturbo, né impatto ambientale e paesaggistico e in particolare devono limitare l'inquinamento luminoso, l'abbagliamento visivo e adottare sistemi di alta efficienza volti al risparmio energetico. E' quindi necessario che tali impianti siano conformi alle seguenti normative:

- Norme CEI ed UNI vigenti;
 - Legge 10/1991 relativa al risparmio energetico e s.m.i.;
 - Codice della strada di cui al D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.;
2. Gli aspetti procedurali, applicativi e tecnici per la progettazione, la realizzazione, il controllo e la gestione degli impianti, sono definiti dalla normativa regionale e dal PIC (Piano Illuminazione Comunale).
3. Al fine di garantire una qualità sia dell'arredo urbano che dell'illuminamento notturno, nei centri storici l'illuminazione autonoma delle vetrine deve avvenire attraverso apparecchi e/o sistemi speciali installati all'interno della sagoma delle aperture. Nel caso in cui per motivi funzionali o estetici è richiesta una illuminazione particolare, la stessa dovrà essere oggetto di autorizzazione comunale.

CAPO II

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE

ART. 107

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento i locali di abitazione si distinguono in:
- Locali abitabili cioè quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento per poter essere destinati alla permanenza di persone a fini abitativi.
Essi si suddividono in:
 - a. Vani abitabili, quelli adibiti a funzioni abitative comportanti la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine, salotti, locali studio ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati;
 - b. Spazi funzionali, cioè connessi ai vani abitabili e funzionali all'abitazione, quali spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno, corridoi e scale interne alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
 - Locali accessori all'abitazione, cioè adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, quali soffitte e spazi sottotetto e assimilabili; cantine, ripostigli e simili, autorimesse.
2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di isolamento e di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

ART. 108

REQUISITI DEI LOCALI ABITABILI IN FUNZIONE DEL LORO POSIZIONAMENTO

1. Locali interrati non possono essere adibiti a vani abitabili.
2. I locali seminterrati possono essere adibiti a:
 - a. Vani abitabili qualora sussistano le seguenti condizioni:
 - Almeno due pareti siano completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta ed isolati dal terreno sottostante;
 - Le rimanenti pareti siano separate dal terreno da spazi funzionali o da locali accessori a loro volta isolati dal terreno laterale;
 - Sia presente, in corrispondenza di finestre prospettanti su aree pubbliche, siano esse destinate alla circolazione o alla sosta di veicoli o persone, uno spazio di proprietà privata avente profondità non inferiore a m. 3, opportunamente delimitato con elementi naturali o opere di recinzione. Nelle zone classificate “A” tale prescrizione si applica limitatamente agli alloggi aventi una unica finestra prospettante su area pubblica;
 - b. A spazi funzionali qualora siano isolati dal terreno laterale lungo i lati interrati e siano presenti le condizioni di cui ai precedenti punti 1 e 3.
3. I locali posti al piano terra dell’edificio ed aventi tutti i lati fuori terra possono essere adibiti a locali abitabili qualora siano isolati dal terreno sottostante e siano presenti la condizione di cui al punto 3 del precedente comma.

ART. 109

REQUISITI DI ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE

1. I vani abitabili devono usufruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - Per ciascun vano abitabile l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento e comunque la superficie finestrata apribile non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; per quanto riguarda l’aerazione deve comunque essere garantito un ricambio d’aria di almeno 0,5 volumi orari;
 - Nel caso di finestre interne ad una loggia o porticato sporgenti di oltre m. 2 dalla facciata in cui si aprono le finestre, la minima superficie finestrata apribile è pari a 1/6 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq 2,40;

- Qualora la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata in misura pari a 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità.
 - Qualora la permeabilità degli infissi non assicuri un adeguato ricambio d'aria finalizzato alla igienicità e salubrità dell'ambiente (presenza di inquinanti, fenomeni di condensa superficiale o altro) è necessario fare ricorso alla ventilazione integrativa mediante sistemi naturali o meccanizzati.
2. Fermo restando quanto stabilito dal successivo articolo 109 comma 3, per gli spazi funzionali è ammesso il ricorso alla illuminazione artificiale. Per gli stessi spazi l'aerazione può essere sia naturale sia artificiale e deve essere garantita limitatamente ai servizi igienici ed agli spazi di cottura con le seguenti modalità:
- Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento;
 - Nel caso di finestrate insufficienti o inesistenti, deve essere installato un adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, garantendo un ricambio non inferiore a 5 volumi orari;
 - La ventilazione meccanica è assicurata mediante idonei elettroaspiratori confluenti su condotti di aerazione che sfociano sulla copertura, singoli per ogni locale, oppure unico condotto collettivo ramificato distinto per ciascun tipologia di locale (spazio di cottura o servizio igienico); gli elettroaspiratori dovranno avere, relativamente ai servizi igienici, accensione automatica collegata con l'interruttore dell'illuminazione e, relativamente agli spazi di cottura, modalità di attivazione conformi a quanto previsto dalle norme vigenti (UNI – CIG 7129, foglio 1, aggiornamento 1).
3. Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente articolo mediante aperture realizzate su rientranze, cavedi o cortili qualora non siano presenti le condizioni che ne escludono la rilevanza ai fini delle distanze fra facciate ai sensi del regolamento edilizio, né su scale comuni di tipo chiuso, ancorché aerate ed illuminate direttamente.

ART. 110

ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. L'altezza minima interna dei vani abitabili è pari a m 2,70.
2. L'altezza minima interna degli spazi funzionali è m 2,40.

3. L'altezza interna di un locale è data dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto (oppure il controsoffitto, ove presente, o l'orditura minuta nel caso di strutture in legno o analoghe) misurata senza tener conto delle travi principali.
4. Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m 2,00 per i vani abitabili e a m 1,80 per gli spazi funzionali.

ART. 111

SUPERFICIE DI UN LOCALE O DI UN ALLOGGIO: DEFINIZIONE

1. Si intende per superficie di un locale o di un alloggio la superficie calpestabile del medesimo con altezza interna non inferiore a m 2,00 per i vani abitabili e a m 1,80 per gli spazi funzionali misurata al netto di murature, pilastri, fondellature o simili.

ART. 112

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. La superficie minima degli alloggi viene determinata in funzione del numero delle persone cui essi sono destinati, garantendo una superficie minima di mq 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq 10 per ciascuno di quelli successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie minima è mq 28, se per una persona, e mq 38, se per due persone.
2. Ciascun alloggio deve essere dotato almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno e una camera da letto.

ART. 113

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DEI SINGOLI LOCALI

1. La superficie minima dei singoli vani abitabili è pari a:
 - Stanze da letto: mq 9, se per una persona, e mq 14, se per due persone;
 - Soggiorno: mq 14;
 - Cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo: mq 9;
 - Locale studio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile: mq 9.
2. In luogo del vano destinato a cucina, può essere adibito a funzione di preparazione dei cibi:

- Uno spazio del soggiorno, indistinto da esso; in relazione a tale spazio non è richiesto il rispetto di specifici parametri dimensionali e di aeroilluminazione, fermi restando quelli prescritti per il locale soggiorno;
 - Un locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, avente superficie minima di mq 4.00 e dotato dei requisiti di aerazione ed illuminazione di cui al precedente articolo 105, primo comma.
3. La minima larghezza dei corridoi è pari a m 1,20; qualora abbiano lunghezza superiore a m 8, essi dovranno essere dotati di illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie apribile minima di mq 1,20.
4. I locali ad uso servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o spazio di cottura o dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve avere superficie minima di mq 1,20 ed essere interamente delimitato da pareti.

ART. 114

SOPPALCHI

1. La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi è ammessa a condizione che:
- La superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
 - La porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
 - Il soppalco e lo spazio ad esso sottostante, siano essi destinati a vano abitabile o a spazio funzionale, abbiano altezza interna non inferiore a m 2,40 e possiedano gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui sono destinati. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
 - il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a m 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

ART. 115

LOCALI ACCESSORI

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui al precedente articolo 79.
2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di autorimesse.

CAPO III

REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

ART. 116

CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

1. Ai fini del presente Regolamento i luoghi destinati allo svolgimento di una attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in:
 - a. Ambienti di lavoro: locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa, indipendentemente dal numero dei dipendenti o addetti. In funzione del ramo di attività essi vengono suddivisi in:
 - Locali di produzione, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi;
 - Locali di vendita, cioè destinati allo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti finiti o di servizi, indipendentemente dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
 - Locali di ufficio, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che al servizio di un prevalente insediamento produttivo o commerciale. Rientrano nella categoria gli uffici amministrativi e direzionali, gli studi professionali e simili; le sale riunioni e di attesa, le sale consultazione e simili; gli archivi qualora comportanti la permanenza continuativa di addetti;
 - b. Ambienti funzionali all'attività lavorativa. Essi, indipendentemente dal ramo dell'attività, vengono suddivisi in base alla specifica funzione in:
 - Locali di servizio: spogliatoi, servizi igienici e simili, spazi di disimpegno in genere;

- Locali di supporto: refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e Locali adibiti a studio medico interno all'azienda, locali destinati al riposo degli addetti;
- c. Locali accessori, cioè adibiti a funzioni accessorie all'attività lavorativa, indipendentemente dal ramo di essa. Rientrano nella categoria i magazzini e gli archivi non destinati ad una presenza continuativa di addetti, le autorimesse e simili.

ART. 117

AMBIENTI DI LAVORO: REQUISITI IN FUNZIONE DEL POSIZIONAMENTO RISPETTO ALLA QUOTA DEL TERRENO

- 1 I locali adibiti ad ambienti di lavoro debbono essere fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta; qualora essi siano posizionati al piano terra dell'edificio, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante.
- 2 I locali seminterrati possono essere adibiti ad ambienti di lavoro qualora:
 - Abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta e siano isolati dal terreno sottostante;
 - I rimanenti lati siano separati dal terreno da ambienti funzionali o accessori a loro volta isolati dal terreno laterale.
3. E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui ai commi 2, salvo conseguimento della deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 19.3.56 n. 303. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga.

ART. 118

AMBIENTI DI LAVORO: REQUISITI DI AERAZIONE

1. Negli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal quarto comma, l'aerazione è garantita mediante superfici apribili direttamente all'esterno e situate su lati contrapposti e comunque in modo tale da evitare ristagni d'aria e favorire sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi d'aria eventualmente anche da incentivare mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
- 2 La minima superficie di aerazione richiesta è pari a:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale se questa è inferiore a mq 100;
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale se questa è compresa fra mq 100 e mq 1.000;

- 1/24 della superficie di pavimento del locale se superiore a mq 1.000.
3. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate per una incidenza non superiore al 50% della superficie minima prescritta, anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno.
 4. Il ricorso alla aerazione forzata può essere ammesso, previo parere della A.S.L., limitatamente ai seguenti casi:
 - Locali di vendita;
 - Locali di ufficio a condizione che l'aerazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per i locali oltre mq 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
 - Locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali e locali d'ufficio, anche in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla speciale attività dichiarata.
 5. Nei casi di cui al precedente comma l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria in conformità alle norme UNI 10339 e s.m.i. ed i flussi di aerazione dovranno essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto non potrà essere utilizzato per la rimozione di eventuali agenti inquinanti provenienti dall'attività produttiva.
 6. Se i locali sono sprovvisti di aperture o comunque di aperture di area insufficiente, l'aerazione forzata è comunque soggetta ai vincoli di cui al precedente comma.

ART. 119

AMBIENTI DI LAVORO: REQUISITI DI ILLUMINAZIONE

1. Gli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma quarto ed eventuali normative che regolino la specifica attività, devono usufruire di illuminazione naturale garantendo che la superficie illuminante minima sia distribuita in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
2. Almeno il 70% delle superfici illuminati di ogni singolo locale deve provenire direttamente da aperture prospettanti su spazi esterni.
3. Fermo restando il rispetto del fattore di luce diurna previsto dalle norme vigenti, la superficie illuminante non può essere inferiore a:
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale se di superficie sino a mq 100;
 - 1/10 della superficie di pavimento, se compresa fra mq 100 e mq 1.000;

- 1/12 della superficie di pavimento del locale, se superiore a mq 1.000.
4. Il ricorso alla illuminazione artificiale è ammesso limitatamente ai seguenti casi:
- Locali di vendita;
 - Locali di ufficio a condizione che l'illuminazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per locali oltre mq 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
 - Locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. e locali d'ufficio, privi delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza o riservatezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla speciale attività dichiarata.
5. Nei casi di cui al comma precedente l'impianto di illuminazione artificiale dovrà comunque avere caratteristiche (per intensità e qualità della luce, nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) idonee all'attività lavorativa in conformità alle norme UNI 10380.
6. In tutti i luoghi di lavoro gli spazi di circolazione interna ed esterna, le rampe e gli accessi devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

ART. 120

AMBIENTI DI LAVORO: ALTEZZE E DIMENSIONI

- 1 I locali di produzione debbono avere:
- Altezza minima libera: m 3. Altezze inferiori potranno essere ammesse, fino ad un minimo inderogabile di m 2,70 nei casi e con le procedure stabilite dall'art. 6 del D.P.R. 19.03.1956 n. 303;
 - Superficie minima: mq 2 per ogni lavoratore, con un minimo assoluto di mq 14 fatti salvi i casi in cui una minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione. In tal caso la peculiarità della lavorazione è adeguatamente motivata nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla particolare attività dichiarata;
 - Cubatura minima: mc 10 per ogni lavoratore.
2. I locali di vendita hanno le dimensioni stabilite dalle normative vigenti per la specifica attività. L'altezza minima libera, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m 3 per medie e grandi strutture di vendita e m 2,70 per esercizi di vicinato e per i locali adibiti alla

commercializzazione di prodotti e servizi facenti parte di edifici destinati ad una diversa prevalente attività.

- 3 I locali d'ufficio debbono avere altezza libera minima pari a m 2,70 e superficie minima di mq 7 per ogni addetto, con un minimo assoluto di mq 9.

ART. 121

LUOGHI DI LAVORO: DOTAZIONE DI AMBIENTI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ LAVORATIVA

1. I luoghi destinati allo svolgimento di attività lavorative, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di servizi igienici, suddivisi per sesso, in misura non inferiore ad un lavabo ed un wc per ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. Gli stessi luoghi devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi (quali docce, spogliatoi e simili) e dei locali di supporto (quali refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno; locali destinati al riposo degli addetti e simili) che risultino necessari in base alla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.

ART. 122

REQUISITI DEGLI AMBIENTI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ LAVORATIVA

1. Possono essere adibiti ad ambienti funzionali all'attività lavorativa i locali fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, nonché i locali seminterrati qualora abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta e siano dotati di opere di isolamento dal terreno.
2. Ove non diversamente stabilito da specifica normativa di settore le dimensioni, altezze e caratteristiche degli ambienti funzionali all'attività lavorativa sono disciplinate dai seguenti commi.
3. I locali di servizio debbono avere altezza libera minima di h 2,40 e superficie non inferiore a:
 - Spogliatoi: mq 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - Servizi igienici: mq 1,00 per vani riservati al solo uso di doccia e per quelli riservati al solo wc; mq 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
4. I locali di servizio possono essere aerati ed illuminati sia in modo naturale che artificiale.
5. I servizi igienici, qualora dotati di aerazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq 0,40. Qualora essi

siano privi di finestre oppure le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata mediante impianto di estrazione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora oppure mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno un ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

6. Gli spogliatoi ed i servizi igienici non possono avere accesso diretto dagli ambienti di lavoro e di supporto se non attraverso apposito spazio di disimpegno.
7. I locali di supporto debbono avere altezza minima libera di m 2,70 e superficie non inferiore a:
 - Refettori, mense, locali di riposo ed altri locali di uso comune: mq 9 e comunque tal da assicurare una superficie di almeno mq 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
 - Infermerie ed altri locali adibiti a studio medico interno all'azienda: mq 12.
8. I locali di supporto devono usufruire degli stessi requisiti di aerazione diretta ed illuminazione naturale prescritti per gli ambienti di lavoro. E' ammesso il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale purché siano comunque assicurati, per i locali sino a mq 100 e per quelli di maggiori dimensioni, rispettivamente il 50% ed il 25% delle superfici minime di aerazione diretta ed illuminazione naturale.
9. L'altezza libera e la superficie degli ambienti sono determinate ai sensi dei precedenti articoli 106 e 107.

ART. 123

SOPPALCHI

1. La realizzazione di soppalchi all'interno dei luoghi di lavoro è ammessa a condizione che:
 - La superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
 - La porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
 - Il soppalco e lo spazio ad esso sottostante, siano essi destinati a vano abitabile o spazio funzionale, abbiano altezza interna non inferiore a m 2,40 e possiedano gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui sono destinati. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia.

- Il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto e sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a m 1,00 e privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

ART. 124

LOCALI ACCESSORI

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere isolati dal terreno sottostante e laterale.
2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione ed aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi, prevenzione infortuni ed igiene del lavoro relativamente ad autorimesse, magazzini, archivi non destinati alla presenza continuativa di addetti.

CAPO IV

IMMOBILI DESTINATI A FUNZIONI DIVERSE

ART. 125

FUNZIONI REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

1. Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni oggetto di specifiche normative di riferimento (quali scuole, alberghi, agriturismi, ospedali, strutture socio-sanitarie, discoteche, impianti sportivi, centri di attività motoria, allevamenti zootecnici, impianti di distribuzione combustibile per autotrazione ed impianti di stoccaggio gas liquido, ed altro) devono essere progettati e realizzati in conformità alle medesime normative di riferimento e, per quanto con esse non in contrasto, conformemente alle prescrizioni del presente regolamento.
2. Il progetto è sottoposto al parere della A.S.L. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente competenti ad esprimersi.

ART. 126

FUNZIONI NON REGOLATE DA NORME SPECIFICHE

1. Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capi II e III, per le quali non vigono specifiche normative di riferimento, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso requisiti di igiene edilizia e di vivibilità non inferiori a quelli prescritti per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.
2. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella di progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.
3. Il progetto edilizio è sottoposto al parere della A.S.L.. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.