



Comune di Lettomanoppello
(Provincia di Pescara)

R.E.C.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Il Tecnico
Arch. Ugo Esposito

Studio Tecnico Associato Esposito, Trovarelli, Latini, Bargagli
Via San Camillo De Lellis n. 63, 66100 Chieti
Tel./fax 0871.64786, associati.chieti@virgilio.it



Aprile 2015

COMUNE DI LETTOMANOPPELLO
Provincia di PESCARA
REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I - COMPETENZE, PROCEDURE, ADEMPIMENTI
--

Capo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Ambito di applicazione e contenuti

Capo II ORGANISMI TECNICO CONSULTIVI COMUNALI

Art. 2 Commissione edilizia comunale. Definizione e compiti

Art. 3 Attribuzione e composizione della commissione

Art. 4 Funzionamento della commissione

**Capo III PROVVEDIMENTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L'ESECUZIONE
DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

SEZIONE I GENERALITÀ

Art. 5 Titoli abilitativi dell'attività edilizia

Art. 6 Soggetti aventi titolo a richiedere i provvedimenti autorizzativi

Art. 7 Il progettista, il direttore dei lavori, il costruttore

Art. 8 Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale

Art. 9 Sportello unico per l'edilizia

SEZIONE II DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

Art. 10 Definizioni degli interventi edilizi

Art. 10bis Interventi di conservazione

Art. 11 Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 12 Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

Art. 12 bis Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Art. 13 Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi

Art. 14 Lavori eseguibili d'urgenza

SEZIONE III PROCEDURE

Art. 15 Caratteristiche del permesso di costruire

Art. 16 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Art. 17 Domanda per il rilascio del permesso di costruire

Art. 18 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Art. 19 Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire

Art. 19bis Permessi di costruire convenzionato

Art. 20 Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

Art. 20bis Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

Art. 20ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Art. 21 Documenti ed elaborati tecnici a corredo della segnalazione certificata di inizio attività

Art. 22 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Art. 23 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Art. 24 Varianti

SEZIONE IV ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 25 Inizio dei lavori

Art. 26 Ultimazione dei lavori

SEZIONE V VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 27 Controllo sull'esecuzione dei lavori e accertamento delle violazioni

Art. 28 Tipologie d'abuso

Art. 29 Sanzioni

Art. 30 Ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione

SEZIONE VI AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 31 Certificato di agibilità

Art. 32 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Art. 33 Dichiarazione di inagibilità

Art. 34 Segnalazione della zona dei lavori

TITOLO II – NORME TECNICHE

SEZIONE I REQUISITI IGIENICI E TECNICI DEI LOCALI

Art. 35 Classificazioni dei locali

Art. 36 Requisiti minimi di altezza

Art. 37 Requisiti minimi di superficie

Art. 38 Requisiti di illuminazione e ventilazione

Art. 39 Dotazione di servizi igienici

Art. 40 Definizioni edilizie

Art. 41 Convogliamento acque luride

Art. 42 Classificazione dei piani

Art. 43 Piani interrati

Art. 44 Piani seminterrati

Art. 45 Piani sottotetto

Art. 46 Soffitti inclinati e soppalchi

Art. 47 Scale

SEZIONE II DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.48 Eliminazione delle barriere architettoniche

Art.49 Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

Art.50 Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

SEZIONE III NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art. 51 Ambito di applicazione

Art. 52 Soggetti abilitati

Art.53 Progettazione degli impianti

Art.54 Il collaudo degli impianti

Art.55 Installazione degli impianti

Art.56 Dichiarazione di conformità

SEZIONE IV PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA SICUREZZA E LA FRUIBILITÀ DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 57 Isolamento acustico

Art. 58 Camini, canne fumarie, forni

- Art. 59 Norme generali sulla sicurezza degli edifici
- Art. 60 Locali integrativi per la residenza
- Art. 61 Prescrizioni antincendio

SEZIONE V **DISPOSIZIONI TECNICHE RELATIVE ALLE OPERE
ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

- Art. 62 Spazi interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 63 Recinzioni, cancelli, passi carrai, rampe
- Art. 64 Parcheggi
- Art. 65 Marciapiedi, porticati, percorsi pedonali e ciclabili
- Art. 66 Strade private
- Art. 67 Tracciati campestri e itinerari agrituristici
- Art. 68 Scarpate, muri di contenimento
- Art. 69 Cassette per corrispondenza e contatori
- Art. 70 Decoro delle costruzioni
- Art. 71 Decoro degli spazi
- Art. 72 Elementi aggettanti e tende mobili
- Art. 73 Vetrine, mostre e insegne
- Art. 74 Tabelle e numeri civici
- Art. 75 Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni, ripetitori per
telefonia mobile
- Art. 76 Pannelli solari, condizionatori e apparecchiature tecnologiche
- Art. 77 Elementi di arredo urbano, chioschi, cabine, pensiline, pergolati,
gazebo
- Art. 78 Permeabilità

SEZIONE VI **NORME RELATIVE AD AREE SCOPERTE**

- Art. 79 Manutenzione di aree inedificate e di pertinenza di edifici esistenti
- Art. 80 Depositi di materiale
- Art. 81 Cave
- Art. 82 Aree verdi

SEZIONE VII **FABBRICATI IN ZONA RURALE**

- Art. 83 Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli
- Art. 84 Requisiti dei fabbricati
- Art. 85 Caratteri tipologici e architettonici
- Art. 86 Pannelli solari
- Art. 87 Interventi edilizi minori

TITOLO III – NORME SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI
--

- Art. 88 Finalità delle disposizioni
- Art. 89 Incentivi per la realizzazione di edilizia eco compatibile
- Art. 89 bis Promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili

SEZIONE I **MISURE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI
ENERGETICI NEGLI EDIFICI**

- Art. 90 Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro degli edifici
- Art. 91 Miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti di
riscaldamento, di quelli di illuminazione e degli impianti
elettrici

- Art. 92 Ambito di intervento della Certificazione energetica degli edifici
- Art. 93 Certificazione energetica degli edifici
- Art. 94 Esercizio e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale e estiva
- Art. 95 Relazione tecnica, accertamenti e ispezioni
- Art. 96 Norme e requisiti relativi all'uso delle fonti energetiche rinnovabili
- Art. 96 bis Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

SEZIONE II MISURE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI

IDRICI

- Art. 97 Contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile
- Art. 98 Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi di scarico
- Art. 99 Impiego delle acque meteoriche

SEZIONE III MISURE PER LO SVILUPPO DELLA BIOEDILIZIA

- Art. 100 Finalità
- Art. 101 Utilizzo dei materiali ecocompatibili

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 102 Intervento regionale per la valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo
- Art. 103 Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 104 Limiti di validità
- Art. 105 Adeguamento a nuove disposizioni
- Art. 106 Norme abrogate
- Art. 106 bis Regolamento per il centro storico
- Art. 106 ter Disposizione finale

TITOLO I – COMPETENZE, PROCEDURE, ADEMPIMENTI

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Ambito di applicazione e contenuti

1 - Il presente Regolamento Edilizio attua le finalità di cui alle seguenti norme:

- Testo Unico delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934;
- Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 (**di seguito TU**) e successive modifiche e integrazioni;
- art. 16 della L.R. 18/83 e s.m.i..

2 - Esso deve contenere 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 ed ha per obiettivi:

- l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei limiti di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto in corso di esecuzione e ad opera costruita;
- il corretto inserimento delle opere nel contesto urbano ed ambientale.

Le presenti norme disciplinano ogni attività edilizia comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale e si applicano:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta dei piani urbanistici;
- all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

3. Per la realizzazione, nell'ambito del territorio comunale, di opere di urbanizzazione del territorio, per l'esecuzione di nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di quelle esistenti, per modificare destinazioni d'uso nei limiti previsti dalle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico vigente, occorre inoltrare apposita richiesta al responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

CAPO II

ORGANISMI TECNICO CONSULTIVI COMUNALI

Art. 2 Commissione edilizia comunale. Definizione e compiti

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale istituire la Commissione Edilizia Comunale, d'ora in poi nel presente regolamento C.E.C., organo del Comune con funzioni consultive nel settore urbanistico, edilizio e della tutela ambientale. Essa esprime pareri obbligatori, non vincolanti sui seguenti temi:

- eventuali proposte di modifica del presente Regolamento edilizio nonché sugli strumenti urbanistici generali e sui piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata; e relative varianti;
- piani sovramunicipali o di area vasta su cui il Sindaco, la Giunta o il Consiglio Comunale sono chiamati ad esprimere pareri, proposte e osservazioni e/o a provvedere al loro recepimento;

- opere pubbliche del Comune o di altre Amministrazioni che richiedano l'assunzione di atti da parte del Consiglio Comunale;
- annullamento, revoca e decadenza dei permessi di costruire nell'ipotesi di competenza della C.E.C.;
- in relazione alla sub-delega all'ambiente ai sensi della L.R. n. 2/2003;
- interpretazione di massima delle disposizioni legislative vigenti in materia di edilizia e urbanistica, delle Norme Tecniche di Attuazione dei piani generali e attuativi vigenti e delle norme del presente regolamento;
- opere di urbanizzazione che incidano in maniera importante sul territorio comunale.

Art. 3 Composizione

1. La C.E.C. può essere istituita con delibera del Consiglio Comunale e costituita da: membri di diritto e membri elettivi.

2. È membro di diritto il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia che presiede la Commissione. I membri elettivi, iscritti ai rispettivi Albi professionali e designati dal Consiglio Comunale, sono:

- un ingegnere
- un architetto
- un geometra
- un geologo
- due esperti in discipline ambientali, storiche e paesaggistiche, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 8/1991.

3. I membri di diritto della Commissione edilizia comunale durano in carica finché ricoprono il mandato per il quale svolgono la loro funzione nell'ambito della Commissione.

I membri elettivi restano in carica tanto quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati; i commissari continuano comunque ad esercitare le loro funzioni sino alla nomina di una nuova Commissione. Il Consiglio comunale procede alla nomina dei componenti della Commissione mediante votazioni separate per ciascun candidato.

4. Il componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato, resta in carica fino a quando il Consiglio Comunale non avrà nominato il sostituto.

I membri elettivi della C.E.C. decadono dalla carica quando:

- risultino assenti senza giustificato motivo prodotto per iscritto al Presidente per tre sedute consecutive;
- quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, secondo quanto meglio precisato al successivo articolo 4, del presente REC;
- quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza per i citati motivi verrà dichiarata, su proposta del Presidente della C.E.C., dal Consiglio Comunale, che contemporaneamente provvederà alla nomina del sostituto nei termini e modalità sopra indicati e per il solo periodo di durata della C.E.C..

5. Non possono far parte della CEC i rappresentanti di Enti, organi o istituzioni ai quali per legge sono demandati pareri specifici ed autonomi o superiori approvazioni sull'opera in esame. Inoltre non possono far parte della CEC i componenti di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla materia trattata dalla CEC.

6. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CEC, il Consiglio Comunale procederà alla relativa sostituzione con le modalità sopra descritte e per il solo periodo di durata in carica della CEC.

7. A tutti i membri della CEC, sia di diritto che elettivi, è attribuito un gettone di presenza la cui entità è stabilita dal Consiglio Comunale contestualmente alla nomina della CEC.

8. Le funzioni di Segretario della CEC saranno svolte dal Responsabile del Procedimento.

Art. 4 Funzionamento della commissione

1. La C.E.C. si riunisce nella Sede Municipale, su convocazione del Presidente o del Responsabile del Procedimento, quest'ultimo ai sensi dell'art. 20 del TU. La seduta della CEC è validamente con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente.

2. La convocazione della CEC deve avvenire tramite avviso scritto o Fax, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di urgenza la CEC può essere convocata con avvisi telefonici o fax, tre giorni prima della data fissata per la seduta. Ad essa è allegato l'ordine del giorno della riunione.

3. I componenti della Commissione Edilizia hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

4. La CEC può richiedere qualora lo ritenga necessario, ulteriori approfondimenti e/o un supplemento di istruttoria al Responsabile del Procedimento. La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

5. E' 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.

6. I membri devono motivare la propria astensione; quando essi si astengono si considerano non votanti anche se concorrono a formare il quorum richiesto per la validità della seduta.

7. La C.E.C. esprime sulle pratiche secondo l'ordine del giorno, parere motivato:

- parere favorevole;
- parere favorevole con eventuali prescrizioni non sostanziali in materia di qualità architettonica ed urbana;
- parere contrario;

8. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti.

Il verbale deve riportare i pareri resi dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza dei presenti o all'unanimità. Il parere espresso dalla CEC deve essere trascritto, a cura del segretario e a firma di tutti i membri, sugli elaborati costituenti le singole pratiche.

**Capo III PROVVEDIMENTI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI PER
L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

SEZIONE I GENERALITÀ

Art. 5 Titoli abilitativi dell'attività edilizia

1. Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n° 380 del 6/6/2001, e s.m.i., prevede le seguenti forme autorizzative della attività edilizia:

- a) il permesso di costruire (art. 10 T.U. e successivi)
- b) la denuncia di inizio attività (d.i.a.) (art. 22 T.U. e successivi)
- c) la segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) (art. 49 comma 4-bis e 4-ter legge 122/2010)

Art. 6 Soggetti aventi titolo a richiedere i provvedimenti autorizzativi

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, fatti salvi i diritti di terzi, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile o altro titolare di diritto reale;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso o di abitazione, quest'ultimo per i soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, che abbiano carattere d'urgenza, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L.11/02/1971 n°11, per le opere di miglioramento dei fabbricati rurali e della casa di abitazione;
- h) il concessionario di terre incolte ai sensi del D.L. 279/1944, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- j) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nel Permesso di Costruire;
- k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- l) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- m) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.A.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.

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

Ha altresì diritto a richiedere i titoli abilitativi ogni altro soggetto all'uopo abilitato per legge anche se non specificatamente indicato nel presente articolo.

3. La titolarità deve essere attestata mediante copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi), oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Art. 7 Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione di settore vigente.

2. L'intestatario del titolo autorizzativo, insieme alla comunicazione dell'inizio lavori, deve indicare all'Autorità competente il nominativo e la residenza del Costruttore, nonché quello del Direttore dei lavori, quando previsto per legge. Il Direttore dei Lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Autorità competente l'accettazione dell'incarico. Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Autorità competente.

3. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Sono altresì responsabili, per quanto di competenza, relativamente all'indicazione della Ditta incaricata dello smaltimento degli eventuali inerti e della discarica autorizzata ove verranno depositati i materiali di risulta.

4. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

5. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 21, comma 1 del presente Regolamento, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

6. Per tutto ciò che attiene all'oggetto del presente articolo, dovrà essere fatto necessario riferimento anche alle disposizioni in materia di progettazione degli impianti ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 e alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, in particolare al D.Lgs n. 81 del 09.04.2008 e s.m.i.

Art. 8 Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale

1. Il Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia, dipendente dell'ufficio con qualifica apicale è il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale inerenti i titoli autorizzativi in materia edilizia.

2. Il Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia, con propria determinazione nomina il Responsabile del Procedimento e verifica che l'attività dello stesso si svolga nei termini previsti dalle leggi e dai regolamenti.

Art. 9 Sportello unico per l'edilizia

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività.

1-bis. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

1-ter. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

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 ora 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 provvedimentali 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 seconda del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

a) il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del TU;

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

c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico provinciale, per le costruzioni in zone sismiche ai sensi degli articoli 61, 62 e 94 del TU e delle disposizioni della Legge Regionale 28/2011 ;

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

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

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

4. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

SEZIONE II DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

Art. 10 Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente regolamento, in conformità alle definizioni di cui all'art. 3 del Testo Unico n. 380 si intendono per:

a) **interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare

o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004.

d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non

rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Ai sensi dell'articolo 4 comma 1-ter, 1-quater e 1-quinquies del TU, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi 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, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difforni da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39 del TU.

Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater del TU non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

f) gli **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10-bis. Interventi di conservazione

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 11 Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Ai sensi dell'art.10 del TU, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

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

Art. 12 Interventi subordinati a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Legge 241/90 e s.m.i., gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo 11 e ai successivi articoli 12 bis e 13 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

La suddetta segnalazione sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o l'adozione di specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti elencati.

Fanno eccezione i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e i casi in cui gli atti sopraelencati debbano essere 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.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. La segnalazione deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati e le qualità personali (ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000) nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.

Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di legge, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo comma 5, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

5. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente

l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

6. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 4, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

7. 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.

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

9. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire in luogo della segnalazione certificata di inizio attività. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del TU.

10. Rimangono comunque in vigore le specifiche prescrizioni dettate dalla normativa regionale per tutto quanto non in contrasto con la nuova disciplina introdotta dall'art 19 della Legge 241/1990 e s.m.i ..

Art. 12 bis Interventi subordinati a Denuncia di inizio attività (superDIA)

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

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c del TU, come meglio specificato al comma 1 lettera c) del precedente art. 11;

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 planovolumetriche, 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.

Art.13 Interventi non sottoposti a provvedimenti autorizzativi

1. Ai sensi dell'art. 6 del TU, 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, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del T.U., ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc., ai sensi dell'art. 17 del Decreto Legislativo n. 128 del 2006.

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

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del T.U. ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

L'interessato allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) ed e-bis) del presente comma, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, oltre al certificato di regolarità contributiva (DURC), rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle casse edili in forma di documento unico di regolarità contributiva.

Allega inoltre i seguenti documenti:

Modulo 1 “Rifiuti da C&D”;

Modulo 2 “Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà”

3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

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

5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

7. Ai sensi dell'art. 7 del TU, sono ricompresi in attività di edilizia libera i seguenti interventi:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi del D.P.R. 05.10.2010, n. 207 (Regolamento d'esecuzione) del D.Lgs 12.04.2006, n. 163 (Codice dei Contratti pubblici)

Art. 14 Lavori eseguibili d'urgenza

1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti crolli, pericoli, danni alle cose e alle persone, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Autorità competente, allegando una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, e di presentare entro 10 giorni dall'inizio dei lavori, la domanda del titolo autorizzativo richiesto in relazione al tipo di intervento.

SEZIONE III PROCEDURE

Art. 15 Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire é rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo secondo quanto indicato al precedente articolo 6.
2. Il permesso di costruire é 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. É irrevocabile ed é oneroso ai sensi dell'articolo 16 del TU.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 16 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire é 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. Il permesso non può invece essere subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzioni dei fondi, realizzate ai sensi degli articoli 70, 71 e 72 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.
4. Il rilascio del permesso di costruire è altresì subordinato:
 - alla consegna, allo Sportello Unico delle ricevute di C/C postale attestante il pagamento degli oneri concessori, ove dovuti, o della prima rata degli stessi in caso di versamento rateizzato dell'importo;
 - 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 con particolare riferimento al D.Lgs 192/2005.
 - polizza assicurativa a garanzia del versamento dei restanti oneri concessori.
5. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, é 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.

6. Tenuto conto del trasferimento ai Comuni delle funzioni in materia urbanistica effettuato con la L.R. 11/99 e s. m. i., durante lo stesso periodo, il Sindaco, 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. 17 Domanda per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire redatta, nel rispetto della vigente normativa in materia di bollo, sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata della documentazione, degli elaborati e dei pareri o atti di assenso necessari in relazione al tipo di intervento, così come richiesti dal presente Regolamento Edilizio.

2. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta dai soggetti legittimati ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento, deve contenere, nella parte riservata al richiedente:

- a) oggetto della domanda;
- b) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente) è necessario anche indicare le generalità del legale rappresentante;
- c) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- d) generalità, numero di codice fiscale, partita IVA ed estremi dell'iscrizione all'albo professionale del progettista
- e) attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- f) la domanda deve avere in allegato i seguenti documenti:
 - Modulo 1 "Rifiuti da C&D";
 - Modulo 2 "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà"
- g) la domanda deve, inoltre, avere in allegato gli elaborati tecnici di cui al successivo articolo 18.

3. Se il richiedente non è il proprietario dell'immobile, alla domanda deve essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario, redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

4. La parte riservata al progettista dovrà indicare:

- a) localizzazione e ubicazione dell'immobile con i riferimenti toponomastici
- b) l'indicazione degli identificativi catastali e della zona di PRG in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- c) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- d) i riferimenti ai titoli che legittimano l'intervento sulla costruzione esistente.

5. 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.

Il progettista dovrà dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.

Art. 18 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del TU, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del T.U.. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

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

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

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

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

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

7-bis. 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 ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 9 e 9bis.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli 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 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

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

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

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

Art. 19 Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire

1. La domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata dai seguenti elaborati tecnici ed i documenti di seguito indicati, salvo ulteriori prescrizioni del PRG e dei piani attuativi per particolari zone:

- a) copia autentica del documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire;
- b) rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 dell'intero lotto di intervento con indicazione delle quote planoaltimetriche e delle pendenze dei suoli;
- c) elaborati di progetto in triplice copia comprendenti:
 - stralcio del PRG e, se esistente, del piano urbanistico attuativo, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento, e della conformazione planimetrica del progetto;
 - planimetria catastale aggiornata nel rapporto 1:1000/1:2000 con la esatta ubicazione dell'edificio e del lotto di pertinenza;
 - planimetria del lotto di intervento nel caso di nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1: 500, con indicati i limiti della proprietà, le quote planimetriche ed altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale) dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle parti di immobile soggetto all'intervento;
 - planimetria in scala 1: 200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali relative alle distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. Saranno indicati i parcheggi (in particolare quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 L. 122/89), le alberature, il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa illustrare chiaramente i rapporti fra l'opera e l'area circostante, sia pubblica sia privata;
 - planimetrie quotate, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra, con l'indicazione della superficie utile netta e relative destinazioni d'uso dei singoli locali, facendo riferimento alle categorie catastali;prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:100, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno e sistemazione avvenuta; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare i materiali impiegati; eventuali particolari significativi saranno definiti in scala 1:20;
 - disegni rappresentativi delle opere di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque bianche e nere, con le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- d) Scheda sinottica illustrativa di:
 - prescrizioni, indici, parametri del PRG relativi all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del PRG e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dell'entità degli spazi chiusi e aperti destinati a parcheggio o autorimessa, con la specificazione dei posti macchina.
- e) relazione illustrativa del progetto che specifichi la rispondenza dei dati di progetto

alle prescrizioni riportate nel Regolamento edilizio e nelle norme di attuazione del PRG, e recante gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici, ecc.;

f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'intervento; le fotografie devono essere a colori montate su fogli A4 con didascalie e punti di ripresa;

g) progetti, elaborati da professionisti abilitati, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti, se dovuti, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

h) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi del comma 4 dell'art. 77 del TU, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del capo III del TU circa il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati;

i) eventuale nulla-osta della Soprintendenza per i Beni architettonici ed il paesaggio per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.L. 22.01.04 n. 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento, altrimenti acquisito dallo sportello unico;

j) modulo debitamente compilato per il calcolo degli oneri concessori di cui al permesso di costruire;

k) dichiarazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del TU, nei casi ammessi;

l) eventuale documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi, quando dovuta, altrimenti acquisita dallo sportello unico:

- n. - studio previsionale di impatto acustico nei casi e nei modi indicati dall'art. 4 della L.R. 23/07;
- richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, indirizzata al Servizio Ecologico Provinciale, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto nei casi in cui non esista la fognatura Comunale, ovvero copia della richiesta di allaccio alla fognatura Comunale, indirizzata alla competente A.C.A.;
- copia della richiesta di autorizzazione alle emissioni in atmosfera, ai sensi del D.L. 152/2006;
- nulla osta da parte dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale per interventi ricadenti entro la fascia di rispetto delle strade di rispettiva competenza;

m) modello ISTAT debitamente compilato e sottoscritto;

n) dichiarazione del titolare, o del progettista o del direttore dei lavori, che riporti la stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti che si producono, l'autocertificazione attestante la presenza o meno di sostanze contenenti amianto nell'unità catastale oggetto dell'intervento e il luogo dove si intendono conferire i rifiuti, in conformità a quanto stabilito dalla DGR 514 del 28/06/2010, che riporta le direttive tecniche per l'applicazione dell'art. 39, comma 2, della Legge Regionale 45/2007 recante norme per la gestione integrata dei rifiuti;

o) relazione geologica e/o geotecnica sulle caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento ai sensi della normativa vigente, firmata da tecnici abilitati ai sensi di legge;

p) ogni altra documentazione necessaria e/o prescritta da leggi e regolamenti vigenti all'atto della realizzazione dell'opera (ad esempio a titolo indicativo e non esaustivo: D.Lgs n. 81 del 09.04.2008 e s.m.i., art. 28 della L. 10/1991 – relazione tecnica con le integrazioni riportate

nell'allegato E del D.Lgs. n. 311/2006 anche ai fini dell'utilizzo di fonti energetiche alternative, fotovoltaico, solare termico, ecc., piano di sicurezza ove richiesto, D.U.R.C. delle imprese esecutrici, indicazione della Ditta incaricata dello smaltimento degli eventuali inerti e della discarica autorizzata ove verranno depositati i materiali di risulta, ecc); è necessario fare riferimento alle misure e disposizioni di cui ai Titoli III e IV della L.R. 28/2011 (Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche) e alla Deliberazione di Giunta Regionale del 28.11.2011 n. 838 – Allegato 1. Procedure operative per il rilascio dell'autorizzazione sismica e dell'attestazione di deposito sismico, in attuazione dell'articolo 14, comma 4, lettere a,b,c,d,e,f,g della suddetta L.R. 28/2011.

2. La documentazione va ulteriormente integrata nei casi e con le modalità di seguito indicati:
- per interventi sull'esistente (ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni e restauri) valgono le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso è richiesta la rappresentazione comparativa utilizzando colori diversi indelebili per le indicazioni delle strutture da demolire (giallo) e da costruire (rosso) e/o idonee resinature per le parti da sostituire o consolidare.

3. In caso di ristrutturazione edilizia che preveda demolizione e ricostruzione, il professionista incaricato attesta, tramite adeguata documentazione grafica e fotografica, la consistenza delle volumetrie esistenti.

4. Gli elaborati sopra indicati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e timbro professionale del progettista o progettisti abilitati.

5. Le richieste per tutti i tipi di intervento devono essere corredate dalla documentazione ritenuta idonea, salvo la facoltà da parte del Responsabile del Procedimento, nei termini previsti dalla legge, di richiedere la documentazione integrativa una sola volta. In nessuna fase del procedimento potrà essere richiesta all'interessato l'acquisizione di pareri e documentazioni già in possesso del comune.

Art. 19-bis. Permesso di costruire convenzionato

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, 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.

3. 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.

4. 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.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del T.U.. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 20 Disciplina della denuncia di inizio attività

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

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

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. Con regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici ai fini della presentazione della denuncia.

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

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

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

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

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

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. del T.U..

Art. 20bis. Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

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

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

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

4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal

Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Art. 20ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

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

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

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

3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Art. 21 Documenti ed elaborati tecnici a corredo della segnalazione certificata di inizio attività

1. Alla segnalazione certificata di inizio attività dovranno essere allegati i documenti:

- a) elaborati grafici che illustrino alla scala appropriata ed esaurientemente le opere da eseguirsi;
- b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro;
- c) le eventuali approvazioni, i nulla osta, altrimenti acquisiti dallo sportello unico.

2. All'atto della presentazione della (SCIA) deve inoltre essere presentata al Comune la seguente documentazione:

- indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori, ove gli stessi non vengano eseguiti in economia;
- certificato di regolarità contributiva (DURC), rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle casse edili in forma di documento unico di regolarità contributiva.

Art. 22 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

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

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

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

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

Art.23 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. Ai sensi dell'art. 15 del T.U., il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare allo sportello unico l'avvenuto inizio dei lavori e il completamento degli stessi. La comunicazione di inizio lavori deve contenere oltre alla data di inizio dei lavori, gli estremi del permesso di costruire, il nominativo del direttore dei lavori architettonici, dell'impresa esecutrice dei lavori, del progettista e direttore dei lavori delle opere strutturali, il nominativo del coordinatore in materia di sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dell'opera qualora nominati.

4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio

attività ai sensi dell'articolo 12 del presente regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

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

Art. 24 Varianti

1. Può essere presentata al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia istanza di Variante, prima di dare inizio ai lavori, oppure in corso d'opera, ma comunque prima che ne sia stata ultimata l'esecuzione.

2. La procedura per la richiesta, l'esame ed il rilascio del permesso di costruire e delle autorizzazioni a detta variante, sono disciplinate in analogia a quanto disposto negli articoli precedenti.

3. Le varianti possono essere considerate di due tipologie:

a) **varianti essenziali;**

b) **varianti non essenziali.**

Varianti essenziali sono tutte quelle che riguardano almeno uno dei casi previsti dall'art. 32 del TU e inoltre tutte quelle riguardanti immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela o ricadenti in aree protette ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del TU. Tali varianti comportano il rilascio di un permesso di costruire nuovo e sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.

Varianti non essenziali sono quelle relative a tutti gli altri casi e comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

4. Sono **varianti in corso d'opera**, comunque varianti non essenziali, quelle che risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e al presente regolamento e non in contrasto con quelli adottati; non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non riguardano interventi di restauro e/o immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

5. La richiesta di permesso di costruire delle varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori, corredata degli elaborati grafici in duplice copia nei quali siano specificate le varianti richieste, con apposita distinta grafica per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare della concessione e dal Progettista.

6. Il Dirigente del Settore concede la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità con le stesse modalità richieste agli articoli precedenti.

7. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo

al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

SEZIONE IV ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 25 Inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo, ai sensi del comma 12 dell'art.60 della L.R. 18/1983 e s.m.i., di comunicare l'avvenuto inizio dei lavori. Sempre ai sensi del citato comma, in caso di inadempienza si applica una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.
2. Almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.
3. Entro 20 giorni dalla richiesta, l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia é tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto, l'interessato può iniziare i lavori stessi previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, nella quale saranno esplicitati i capisaldi e gli allacci di cui sopra.
4. Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. Nei predetti casi tale verbale costituisce inizio lavori.

Art. 26 Ultimazione dei lavori

1. Per tutte le opere eseguite con Permesso di Costruire, o asseverazione, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, ai sensi del comma 12 dell'art.60 della L.R. 18/1983 deve essere comunicata al Responsabile del Servizio, in forma documentabile, la fine dei lavori. Sempre ai sensi del citato comma, in caso di inadempienza si applica una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.
2. La comunicazione di fine lavori deve essere firmata dal Titolare e dal Direttore dei Lavori. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.
3. La documentazione di cui al comma precedente contiene la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 125 del TU, nonché l'attestato di qualificazione o certificazione energetica dell'edificio, come realizzato, asseverati dal direttore dei lavori.
4. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è corredata dalla documentazione asseverata di cui al precedente comma.

SEZIONE V VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 27 Controllo sull'esecuzione dei lavori e accertamento delle violazioni

1. Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia 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

Egli è tenuto:

- ad esercitare le funzioni di controllo affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione del territorio in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti oppure in assenza o in difformità del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, o di altra comunicazione obbligatoria;

- nei casi di trasgressione, accertati entità e tipo, ad applicare le relative sanzioni amministrative di cui agli artt. 30,31,32,33,34 del TU e della L.R. 52/89. E' da considerarsi inoltre abuso edilizio, a tutti gli effetti di legge, l'uso diverso degli immobili e lo svolgimento in esso di attività, diverse da quelle autorizzate con il permesso di costruire o segnalazione certificata di attività edilizia.

Sono da considerarsi "abusivi" tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia realizzati senza titolo legittimo, come definito dall'art. 4 della L.R. 52/89, con variazioni essenziali o in difformità anche parziale e quelli non conformi alle modalità esecutive fissate con provvedimenti della Pubblica Amministrazione.

2. Ai sensi dell'art. 27 del TU, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, 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 soggette a tutela (R.D. 3267/1923, L. 1766/1927, D. Lgs. 42/2004) il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia 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 della 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 662/1996.

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 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. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai precedenti commi, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo.

Art. 28 Tipologie d'abuso

1. Costituiscono **variazioni essenziali** rispetto al progetto approvato, ai sensi della L. R. 13 luglio 1989 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi edilizi che comportino, distintamente:

- a) un incremento dell'Area occupata (Ao) non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;
- b) un incremento della Superficie di inviluppo (Si) del fabbricato, tale che:
 - non sia inferiore al 12% né superiore al 25% di quella autorizzata;
 - non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;
 - non alteri il rapporto Ao/Si oltre i limiti derivanti dall'incremento della Superficie di inviluppo;
- c) mutamenti alle destinazioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% ed il 20% della Superficie edificabile autorizzata (Se), e che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) incrementi della Superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani;
- e) aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a metri 1,5 e non superiore a metri 2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani;
- f) riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore al 1/4 rispetto a quella prescritta;
- g) mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazioni da quelli descritti alle lettere b), c) e d) dell'art. 30 della L. R. 12 aprile 1983, n. 18, in quelli di cui alla successiva lettera e) dello stesso articolo;
- h) violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali.

Non devono, invece, ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti nel presente comma, esclusivamente sulla entità della Superficie utile di servizi ed accessori (Susa), né quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

2. Sono da considerarsi eseguite in **totale difformità** dal progetto approvato:

a) interventi costruttivi che comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, distintamente, per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, relazionali o di destinazione d'uso, rispetto a quello approvato, tali da modificare, in maniera consistente e, comunque, oltre i limiti stabiliti dal precedente primo comma:

- Area occupata (Ao) o il Volume (V);
- la Superficie di inviluppo (Si);
- la localizzazione oltre l'Area insediabile (Ai);
- i numero Dei piani;
- le altezze;
- gli spazi liberi interni o di pertinenza;

- la destinazione d'uso, se in contrasto insanabile con le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle relative norme;
- b) Volumi edilizi che, pur rientranti nei limiti stabiliti nel primo comma, comportino la realizzazione di un organismo edilizio o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonoma utilizzazione, rispetto a quello approvato;
- c) Interventi di trasformazione urbanistica del suolo oltre i limiti fissati nei relativi atti amministrativi.

3. Sono da considerare eseguite in **parziale difformità** dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti. In ogni caso non realizzano le fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

4. Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.L. 42/2004, sono considerate quali interventi in totale difformità e come tali perseguiti in termini di legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto precedentemente stabilito, sono considerate variazioni essenziali e come tali perseguiti.

Art. 29 Sanzioni

1. Qualora dagli accertamenti di cui all'art. 27 sia riscontrato che l'abuso segnalato ricade in una delle tipologie d'abuso definite agli articoli 4, 5, 6 e 7 della L.R. 52/89, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, nei tempi stabiliti dalla citata legge, decorrenti dall'accertamento dell'abuso, emette ordinanza di sospensione dell'attività edilizia in corso.

2. L'ordinanza è notificata, nelle forme degli atti di citazione, al committente, al costruttore, al direttore dei lavori e al titolare del provvedimento autorizzativo.

3. L'ordinanza di sospensione ha effetto fino alla adozione dei provvedimenti definitivi nei termini e modalità specificati all'art. 31 del TU.

4. In caso di opere eseguite in parziale difformità se la demolizione non può avvenire senza pregiudizio per la parte conforme, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia applica le sanzioni previste dall'art. 34 del TU.

5. L'esecuzione di opere in assenza di comunicazione di inizio di attività edilizia, prevedono l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 37 del TU.

Art. 30 Ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui al precedente articolo 25 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine di 120 giorni di cui sopra (complessivi 180 giorni dal termine della scadenza originaria);
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine di 60 giorni successivi al primo termine di 120 giorni (complessivi 240 giorni dal termine della scadenza originaria).

2. Le misure di cui ai punti a) b) e c) non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi dei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1 del presente articolo, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dalle norme vigenti.

SEZIONE VI AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 31 Certificato di agibilità

1. Ai sensi dell'art. 24 del TU, il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

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

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24 del TU.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

5. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Art. 32 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 del TU, é tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, o delle porzioni di edificio per le quali si chiede il certificato di agibilità sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato stesso, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del TU, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del richiamato TU.
- d) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del TU;
- e) certificato attestante la conformità delle opere eseguite, a firma del Direttore dei Lavori, recante il timbro di avvenuto deposito al Servizio Sismica della Provincia;
- f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del TU;
- g) certificazione energetica (D. Lgs. 192/2005);
- h) dichiarazione dell'avvenuta messa a dimora delle alberature di progetto e del rispetto delle superfici a verde.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio e verificata la documentazione, rilascia il certificato di agibilità.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), dell'articolo 2 del TU, e all'articolo 5, comma 3, lettera a) del TU, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

Art. 33 Dichiarazione di inagibilità

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

2. Il Sindaco, sentito il parere del Dirigente Sanitario del Servizio Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L., può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, per almeno uno dei seguenti motivi:

- a) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) insufficienti requisiti di superficie o di altezza, così come stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento;
- c) carenza dei parametri di aero-illuminazione, così come stabiliti nei successivi articoli del presente regolamento;
- d) mancata disponibilità di acqua potabile;
- e) assenza di servizi igienici.

Art. 34 Segnalazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni a norma di legge, in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente l'amministrazione pubblica interessata;
- b) nome cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia, sotto la diretta responsabilità del committente;
- d) numero e data del permesso di costruire o estremi della segnalazione certificata di inizio attività;
- e) sintetica definizione dell'intervento;
- f) quant'altro norme di legge impongano espressamente in relazione al particolare cantiere.

2. Nel caso di omessa esposizione o di incompletezza o erroneità del testo della tabella indicata al precedente comma, si applica la sanzione amministrativa ai sensi della normativa vigente.

TITOLO II – NORME TECNICHE

SEZIONE I REQUISITI IGIENICI E TECNICI DEI LOCALI

Art. 35 Classificazioni dei locali

1. Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Essi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

2. La categoria **A.1** comprende:

- a) Soggiorni, sale da pranzo, camere da letto in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

3. La categoria **A.2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici;
- b) palestre, cliniche, case di cura e ospedali;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali;
- d) parti di autorimesse destinate alle riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
- e) magazzini, depositi e affini dove la permanenza delle persone si prolunghi oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

4. Sono **locali accessori** quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi sono suddivisi nelle modalità indicate ai successivi commi:

5. La categoria **S.1** comprende:

a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, negli alberghi, nelle pensioni.

6. La categoria **S.2** comprende:

- a) scale che collegano più piani,
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq 12. di superficie o metri 8 di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere nei quali la permanenza delle persone sia di durata inferiore a quella indicata nella lettera A2, al precedente comma 3;
- d) autorimesse di solo posteggio,
- e) locali per macchinari che non necessitano di sorveglianza continua;
- f) lavanderia stenditoi e legnaie;
- g) stalle e locali affini.

7. La categoria **S.3** comprende:

- a) disimpegni con superficie inferiore a 10 mq.;
- b) ripostigli o magazzini con superficie inferiore a 5 mq.;
- c) locali per macchine con funzionamento automatico, per le quali sono fatte salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

8. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione e su parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora istituita.

Art. 36 Requisiti minimi di altezza

1. L'altezza utile netta dei locali va misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto; nel caso di soffitti inclinati va considerata l'altezza media dei singoli locali.

2. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione; per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

Per i locali classificati nella categoria A.1, non compresi nella categoria di "attività di produzione di beni e servizi" per la quale prevalgono le norme che disciplinano gli ambienti di lavoro, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70. In particolare per quanto attiene alle aule scolastiche classificate A1 nel precedente art. 35, l'altezza dovrà essere conforme alle disposizioni della Legge 23/1996 "Norme per l'edilizia scolastica" e s.m.i. ed eventuali regolamenti attuativi nonché della Legge Regionale 115/2000 "Nuove norme per l'edilizia scolastica" e s.m.i. ed eventuali regolamenti attuativi.

Nel caso di soffitti inclinati, il valore minimo stabilito in mt. 2,70 si riferisce all'altezza media dei locali, con minimo nel punto più basso di m.1,80.

3. Per i locali classificati nella categoria A.2, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a mt. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

4. Per i locali classificati S.1 e S.2, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,40; in caso di soffitto inclinato, l'altezza nel punto più basso deve essere di almeno m. 1,80, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

5. I piani seminterrati adibiti ad ambienti di tipo S.3, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 2,20.

6. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mt. 4,50. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata, detta altezza minima può ridursi a mt. 3,80.

Art. 37 Requisiti minimi di superficie

1. Ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. I locali di categoria A.1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

2. I locali A.1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 9,00 con il lato minimo non inferiore a mt. 1,80; sono ammesse cucine in nicchia o angoli cottura, cioè privi di finestra propria, a condizione che si aprano ampiamente e liberamente su altro locale (soggiorno o pranzo) con una superficie minima non inferiore a mq. 14,00, al netto della superficie di ingombro della cucina con superficie minima di mq. 3,00, e sia previsto un idoneo sistema di aspirazione sopra i fornelli.

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

4. I locali di categoria A.2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00, fatta eccezione per locali destinati per attività artigianale ed in quelli ubicati in "zona A" (Centro Storico). Tutte le attività aperte al pubblico, di nuova realizzazione, devono essere dotate di almeno un bagno con dimensioni minime di m. 1,80 x 1,50.

Art. 38 Requisiti di illuminazione e ventilazione

1. Tutti i locali appartenenti alla categoria A devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

2. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento di ciascun ambiente.

3. I locali appartenenti alla categoria S.1 possono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

4. Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza alle norme specifiche di settore.

5. I locali di categoria S.3 possono essere privi di illuminazione e ventilazione diretta.

Art. 39 Dotazione di servizi igienici

1. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S.1 dotato dei seguenti pezzi sanitari: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

2. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di apposita chiusura idraulica.

3. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri è consentito l'accesso dai locali cui sono specificatamente attribuiti, con esclusione di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e da cucine.

4. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria o secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 40 Definizioni edilizie

Tutte le grandezze urbanistiche del piano preposte alla quantificazione dell'edificabilità sono espresse in termini di **superficie utile edificabile**, ovvero degli insediamenti si computa la somma delle superfici al netto dei muri perimetrali o delle murature portanti, di tutti i piani con qualsiasi destinazione.

Si escludono dal computo:

- il vano scala per i piani eccedenti il piano terra;
- le superfici dei piani sottotetto fino ad altezza pari a ml 1,80;
- le scale esterne;
- i porticati al piano terra fino al 30 % della Sq;
- le tettoie;
- balconi e terrazzi scoperti o coperti da strutture leggere o aeree;
- i volumi tecnici (lo spazio strettamente necessario a contenere gli impianti);
- i locali destinati ad autorimessa per una superficie fino a 40 mq per unità immobiliare;
- ulteriore esenzione per gli altri spazi accessori alla residenza o ad altre destinazioni (SNR-SA), nella misura del 40% della superficie effettiva per le destinazioni classificate, secondo l'art.6 delle presenti norme, nella categoria a) e 60% per le altre categorie.

La **Sue (la superficie utile esistente)** si calcola sul rapporto: Volume autorizzato al netto delle murature perimetrali o portanti /3. Le parti non computate non possono rientrare nel calcolo del Volume. Qualora l'edificio sia di remota costruzione, si considera la superficie esistente al lordo delle murature perimetrali o portanti.

Superficie utile abitabile (SUA): Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori della entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani, porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessivi relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi della normativa vigente.

Superficie utile di servizi e accessori (Susa): Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

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

Volume utile lordo (Vu): La somma dei prodotti delle superfici edificabili (SE) di ogni piano per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento.

Altezze degli edifici: Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme dello strumento urbanistico in vigore e fatte salve le prescrizioni della normativa antisismica vigente.

Eventuali deroghe per edifici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computabile nella superficie edificabile.

Altezza delle fronti (Hf) : è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45%);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45%);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml.1,20 (per gli edifici con copertura piana);
- Per gli opifici industriali : intradosso della trave di copertura.

Altezza massima (Hm) : è la massima fra le Hf del fabbricato.

Art. 41 Convogliamento acque luride

1. Ai sensi del D.L. 03.04.2006 n. 152, modificato ed integrato ai sensi del D.L. 16.01.2008 n. 4, tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite previsti nell'All. 5 Parte III del citato decreto.

Art. 42 Classificazione dei piani

1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti e con questi direttamente connessi da scala interna, a condizione che queste parti non eccedano 1/3 della superficie del piano.

3. Il tutto coerentemente con le disposizioni di cui al vigente D.M. 05/07/1975, in relazione all'abitabilità dei locali classificati S2 e S3, che se sussistente determina il contributo dei locali stessi al computo volumetrico.

Art. 43 Piani interrati

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto.

2. Tali piani possono esorbitare dal limite planimetrico dell'edificio sovrastante purché sia rispettata la distanza inderogabile di mt. 1,50 dai confini del lotto di pertinenza, dalle strade comunali, dalle altre strade, salvo nulla osta dell'ente proprietario, e nel rispetto degli indici di permeabilità della zona.

3. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.

4. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dalla umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

5. Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

6. Dovranno essere verificate le condizioni di abitabilità dei piani così definiti, atteso che le superfici relative concorrono al computo della superficie totale edificabile (art. 2 L.R. n. 52/1989)

Art. 44 Piani seminterrati

1. Per locale seminterrato si intende un ambiente che abbia una parete controterra e le altre pareti che emergono per 1/3 della superficie delle stesse al di sopra del piano finito.

I locali posti ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione ma soltanto a vani di servizio.

Possono essere adibiti ad abitazione:

- locali che presentano una parete controterra e le altre tre pareti sopra il livello di campagna;
- locali che presentano tutte le pareti emergenti per almeno 2/3 dell'altezza dal piano finito.

I locali abitabili devono comunque garantire adeguati requisiti di aeroilluminazione naturale diretta, di isolamento da terra e delle parti di muro controterra nonché adeguati sistemi di allontanamento delle acque dalla muratura.

2. Dovranno essere verificate le condizioni di abitabilità dei piani così definiti, atteso che le superfici relative concorrono al computo della superficie totale edificabile (art. 2 L.R. n. 52/1989)

Art. 45 Piani sottotetto

1. I locali sotto le falde dei tetti con copertura inclinata possono essere non abitabili e/o abitabili.

2. I **sottotetti** sono considerati **non abitabili** e non vengono computabili ai fini volumetrici se presentano le seguenti caratteristiche:

- l'altezza media dell'intero piano sottotetto, non tenendo conto di eventuali tramezzature interne, non supera i mt. 2,40 e quella minima non superi mt. 1,80; dalla media vanno escluse le altezze in corrispondenza delle eventuali uscite su terrazzi;
- la pendenza delle falde non può essere superiore al 40%;
- non possono costituire unità immobiliare autonoma ma inseparabile pertinenza delle unità abitative dell'edificio.

Sono ammesse le destinazioni comprese nelle categorie S.1 e S.2 ad esclusione delle lett.d) e g) del precedente articolo 35.

In detti locali è possibile realizzare finestre, luci ed aperture, oltre all'impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico-sanitario e ad un servizio igienico con altezza minima interna non

inferiore a mt. 1,80 ed altezza media pari a mt. 2,40, con idoneo sistema di ricambio d'aria in assenza di finestrate.

Per ogni spazio accessorio di pertinenza di unità immobiliari principali sono consentiti un terrazzo ad uso stenditoio e lucernai di superficie pari a mq. 1,20 ogni 20 mq. di superficie di calpestio del sottotetto.

Per i sottotetti dotati di impianti elettrico, idrico e termico dovrà essere corrisposta una quota pari allo 0,60 degli oneri di urbanizzazione.

3. I **sottotetti** sono considerati **abitabili**, computabili ai fini volumetrici, se presentano le seguenti caratteristiche:

- locali con altezza media non inferiore a m. 2,70;

- locali con altezza minima interna non inferiore a m. 1,80.

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni sopra specificate, devono possedere requisiti d'illuminazione e ventilazione prescritti per gli ambienti abitativi, devono avere i solai di copertura protetti da strati continui di materiali impermeabilizzanti e da adatti rivestimenti coibenti e/o da controsoffitto con interposta intercapedine, per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle vigenti norme di contenimento dei consumi energetici.

Sarà consentita la trasformazione del sottotetto non abitabile in sottotetto abitabile secondo le norme vigenti e solo nel rispetto degli indici volumetrici degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 46 Soffitti inclinati e soppalchi

1. Sono ammessi i soppalchi, ovvero solai intermedi, nei locali di categoria A.1 ed S per un'ampiezza massima pari al 20% della superficie del vano e a condizione che l'altezza minima della parte sottostante non sia inferiore a 2,70 per i locali di categoria A.1 e a m. 2,40 per quelli di categoria S.

2. Sono ammessi i soppalchi, ovvero solai intermedi, nei locali di categoria A2 per un'ampiezza massima pari al 40% della superficie del vano e a condizione che l'altezza minima della parte sottostante non sia inferiore a 2,40 per i locali di servizio e a m. 3,00 per le normali attività d'uso.

3. La parte soprastante il soppalco che non fosse dotata dei requisiti dei locali di categoria A ed S, può essere adibita a deposito o ripostiglio, purché privo di autonomo accesso dall'esterno.

4. La realizzazione dei soppalchi è soggetta alla disciplina del permesso di costruire.

5. I locali oggetto del presente articolo, qualora presentino requisiti di abitabilità, concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici di riferimento.

Art. 47 Scale

1. Ogni rampa di scala di accesso alle unità immobiliari dovrà presentare una larghezza utile non inferiore a m. 1,10, se a servizio di una sola unità immobiliare; se la scala è destinata al servizio di più unità immobiliari la larghezza delle rampe non potrà essere inferiore a m. 1,20, salvo che norme legislative specifiche non richiedano dimensioni maggiori.

2. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; il vano scala che serve edifici con due soli piani fuori terra, può essere illuminato artificialmente ed aerato con dispositivi meccanici.

3. Il vano scale non può essere considerato volume tecnico e quindi va inserito nel computo della cubatura.

SEZIONE II

DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 48 Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, le aree esterne private di pertinenza degli edifici, le aree pubbliche destinate alla viabilità e alla sosta, devono rispettare i requisiti prescritti dalla L. 13/89, dal D.M. LL.PP. 236/89, dal D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 e dalla Parte II del Capo III, Sez. I e II del TU, così da evitare impedimenti, ostruzioni e ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.

2. Gli interventi riguardano:

- il manufatto edilizio nei seguenti aspetti: accessori, scale, rampe, ascensori, corridoi e passaggi, pavimenti, porte ed infissi, locali igienici, apparecchi di comando e segnalazione, gli elementi di arredo;
- le strutture connesse agli edifici quali: percorsi pedonali, parcheggi, spazi di sosta e zone verdi.

Art. 49 Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal successivo comma.

2. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

3. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui all'art. 77 del TU.

4. Le opere di cui all'articolo 78 del TU possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 50 Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Negli edifici plurifamiliari, le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i diversamente abili, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori, alle rampe delle autorimesse e ai percorsi di collegamento.

SEZIONE III NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Art. 51 Ambito di applicazione

1. Ai sensi della Legge 02.12.2005 n. 248 e del Regolamento di attuazione di cui al DM 22.01.2008 n. 37 recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, sono soggetti all'applicazione delle presenti norme gli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura dall'ente distributore.
2. Gli impianti di cui al comma 1 sono classificati come segue:
 - a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere; nell'ambito degli impianti elettrici rientrano anche quelli di autoproduzione di energia fino a 20 kw nominale;
 - b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
 - c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
 - d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
 - e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
 - f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - g) impianti di protezione antincendio.

Art. 52 Soggetti abilitati

1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui al precedente articolo le imprese regolarmente iscritte nel registro delle imprese di cui al decreto del Presidente della Repubblica 07.12.1995, n. 581 e s.m.i., o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 08.08.1985, n. 443, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 4 del DM 37/2008.
2. Il committente è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria degli impianti indicati all'articolo 50, comma 2, ad imprese abilitate di cui ai precedenti articoli.

Art. 53 Progettazione degli impianti

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 51, comma 2, è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti iscritti negli albi

professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi indicati nell'art. 5 del DM 37/2008.

2. Il progetto, di cui al comma 1, deve essere depositato presso lo sportello unico per l'edilizia del comune in cui deve essere realizzato l'impianto contestualmente al progetto edilizio e nei termini previsti all'articolo 11 del DM 37/2008.

3. La manutenzione ordinaria degli impianti di cui all'articolo 50 comma 2, non comporta la redazione del progetto né il rilascio dell'attestazione di collaudo, né l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 2 del precedente articolo.

4. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità.

5. Per la manutenzione degli impianti di ascensori e montacarichi in servizio privato si applica il decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162 e le altre disposizioni specifiche.

Art. 54 Il collaudo degli impianti

1. Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati, il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui all'articolo 51 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal successivo comma 2.

2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti depositati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

3. Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 55 Installazione degli impianti

1. Le imprese realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte.

2. Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

Art. 56 Dichiarazione di conformità

1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del DM 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I del DM 37/2008, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 52 del presente Regolamento edilizio.

2. Per quanto attiene alle modalità di deposito presso lo sportello unico, alle verifiche e sanzioni si rimanda agli articoli del capo V del TU e del DM 37/2008.

SEZIONE IV PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA SICUREZZA E LA FRUIBILITÀ DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 57 Isolamento acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che gli occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e s.m.i., nonché il rispetto del DPCM 5.12.1997 i merito ai requisiti acustici degli edifici.

Art. 58 Camini, canne fumarie, forni

1. Si definiscono **camini** le porzioni ascendenti dei canali da fumo atte a determinare un tiraggio naturale nei focolari ed a scaricare i prodotti della combustione dell'atmosfera. Si definiscono canali da fumo l'insieme delle canalizzazioni attraversate dai fumi prodotti dalla combustione. SI definisce bocca del camino la sezione terminale retta del camino.

2. Camini, canali da fumo e bocche del camino devono rispondere ai requisiti tecnici e costruttivi previsti dalle normative vigenti, in particolare della parte II dell'Allegato IX alla parte V del D.L. 152/2006 e delle norme UNI-CIG 7131/72 e 7129/2001 ed altre UNI-CIG specifiche del settore alle quali si rimanda.

Art. 59 Norme generali sulla sicurezza degli edifici

1. Per ogni nuova costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme di calcolo e costruttive strutturali nonché di sicurezza degli impianti tecnologici, come definiti alla parte II del TU e del DM 14.01.2008.

2. Per le costruzioni esistenti, i proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalla normativa vigente.

Art. 60 Locali integrativi per la residenza

1. Tutti gli edifici residenziali costituiti da un minimo di 6 unità immobiliari serviti da uno stesso vano scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per le biciclette, carrozzine, ecc.. di uso comune, situati al piano terra, di agevole accessibilità e in ottimali condizioni d'uso.
2. Tali locali, se di superficie complessiva non superiore a mq. 12,00 per ogni vano scala dell'edificio, e conformi alle norme, non concorrono alla determinazione del volume della costruzione.

Art. 61 Prescrizioni antincendio

1. Per le norme sulla sicurezza antincendio degli edifici di civile abitazione di altezza superiore o uguale a 12 mt. si rimanda al D.M. 16-5-1987 n. 246 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli altri tipi di costruzioni o di attività si rinvia alle specifiche norme in vigore in materia di sicurezza e protezione dagli incendi.
2. In particolare ai fini della prevenzione incendi, i fabbricati residenziali, a seconda delle caratteristiche degli stessi, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - la struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.
 - la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10, salvo quanto previsto da norme specifiche.
 - ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano;
 - le pareti dei vani delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato.
 - i solai e le coperture sopra i garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, devono garantire le medesime caratteristiche di resistenza al fuoco;
 - sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

SEZIONE V DISPOSIZIONI TECNICHE RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 62 Spazi interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati

1. Negli spazi interni agli edifici definiti come corte o patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, se si tratta di edificio con unica unità immobiliare. Nei casi in cui sulle corti o patii affacciano più unità immobiliari, la distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml. 10,00, salvo quanto disposto dalle Norme Tecniche del vigente PRG.
2. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali; è consentita la copertura totale nel rispetto dei rapporti urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici vigenti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervengano i nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Nei cortili non sono consentiti muri di recinzione.
3. Nella sistemazione delle aree pertinenziali dovranno essere limitate al minimo indispensabile le pavimentazioni impermeabilizzanti, al fine di assicurare il mantenimento di un apporto sufficiente di acqua nei suoli per filtrazione.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile

5. Negli spazi definiti come chiostrine o pozzi luce possono affacciare solo disimpegni e locali igienici.

Art. 63 Recinzioni, cancelli, passi carrai, rampe

1. Le **recinzioni** devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, secondo le norme del vigente Codice stradale, del relativo regolamento d'attuazione e del regolamento comunale per le strade.

Relativamente alle altezze si stabiliscono i seguenti limiti:

- in zona agricola H max = 2,50 ml;
- nelle altre zone H max = 2,00 ml.- 3,00 per gli opifici.

c1) Fuori dei centri abitati,

Le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo C, F ml 3.

c2) All'interno dei centri abitati:

- per le strade di tipo C ed F tale limite è fissato in ml 2.00.

Per le distanze minime valgono le disposizioni contenute nelle norme di zona.

3. I **cancelli** di ingresso carrabile su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta dell'autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, e in buone condizioni di visibilità, o muniti, quando non risulta in nessun caso possibile l'arretramento, di impianto automatico di apertura, in modo da evitare possibili intralci alla viabilità.

4. Le **rampe** per il transito dei veicoli devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque, idoneo impianto di drenaggio e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

Le rampe se rettilinee non possono avere larghezza inferiore a m 2,50 e pendenza non superiore al 20%; se in curva non possono avere larghezza inferiore a m 3,50 e pendenza non superiore al 15%.

Tra l'inizio della rampa inclinata e il punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 3,50 per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno m. 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

Art. 64 Parcheggi

1. Gli spazi destinati al parcheggio delle autovetture, secondo le dimensioni di superficie previste nelle NTA del PRG, includono gli spazi per la sosta dei veicoli, dalle dimensioni minime di m. 2,50 x 5,00 ciascuno, quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Le corsie di accesso e di manovra avranno le seguenti larghezze minime:

- m. 3,00 nei parcheggi in linea;
- m. 4,50 nei parcheggi a spina di pesce;
- m. 5,00 nei parcheggi a pettine.

Dovrà essere garantita la permeabilità dell'area di parcheggio attraverso pavimentazioni permeabili del tipo carreggiabile erbosa ed affini.

Il tipo di pavimentazione e il disegno della sistemazione dei parcheggi debbono essere specificati negli elaborati di progetto, con evidenziazione degli accessi, degli spazi destinati alla sosta e alla manovra dei veicoli.

2. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura.

Art. 65 Marciapiedi, porticati, percorsi pedonali e ciclabili

1. I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di pubblico passaggio pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.

2. Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti con un dislivello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione. Se il dislivello è inferiore a 30 cm. gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno 10 cm.

3. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

4. I marciapiedi lungo le strade non devono larghezza inferiore a m.1,50.

5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

6. Eventuali piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di ml 2,50.

Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o, qualora non ci sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di 5 - 10 cm.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Le caratteristiche dovranno comunque rispettare le specifiche tecniche disposte dalla normativa vigente in materia.

Art. 66 Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali
- d) all'impianto di illuminazione, se nel centro abitato.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,00 nel caso di unico senso di marcia e di m. 5,00, nel caso di doppio senso di marcia, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50. Se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00. Se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Art. 67 Tracciati campestri e itinerari agrituristici

1. Il Comune o i privati, singolarmente o anche attraverso convenzioni con Enti ed Associazioni, potranno intraprendere iniziative volte a realizzare tracciati campestri ed itinerari agrituristici da segnalare con apposite marcature.

Il recupero di tracciati campestri potrà avvenire con alberatura, cespugliatura ed inerbamento della sede viaria o degli spazi di sosta con idonea sistemazione degli arredi ed attrezzature necessarie.

2. E' consentita la realizzazione di piste ciclabili nelle valli fluviali, compatibilmente nel rispetto alle norme vigenti di tutela paesaggistico-ambientale.

Art. 68 Scarpate, muri di contenimento

1. La realizzazione di muri di contenimento e di sostegno, quando di rilevante dimensione o di evidente impatto ambientale, deve essere basata su specifiche indagini geognostiche che verifichino le condizioni di stabilità dell'intera pendice, sia nella sua configurazione originaria sia in quella conseguente alla realizzazione dell'intervento.

2. Non sono ammessi muri di contenimento e di sostegno e scarpate più alte di m. 2,50, salvo comprovate esigenze tecniche. Nel caso di dislivelli di maggiore consistenza è necessario prevedere la formazione di gradonate, la cui dimensione orizzontale di ritiro non sia inferiore a m. 1,50. Tale spazio deve essere permeabile, fatti salvi gli eventuali elementi strutturali del muro, in modo da consentire la schermatura con vegetazione.

3. I muri di contenimento e di sostegno, se contenuti nelle dimensioni di cui al precedente comma, non sono rilevanti ai fini della determinazione della distanza dai confini e dai fabbricati.

4. In nessun caso la realizzazione di un'opera di sostegno o una scarpata potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque; occorre quindi prevedere idonee canalizzazioni a monte e a valle, che assicurino un efficace drenaggio delle acque meteoriche.

Art. 69 Cassette per corrispondenza e contatori

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

2. I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale per l'energia elettrica e per l'approvvigionamento idrico devono essere armonicamente ubicati sulla recinzione o comunque dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 70 Decoro delle costruzioni

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano ed ambientale.

A tal riguardo può essere imposta ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

Art. 71 Decoro degli spazi

1. Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati ed eventualmente arborati.

Può essere quindi imposta la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Può essere inoltre imposta la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi. Ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui sopra, possono essere indicati le modalità di esecuzione, i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

Art. 72 Elementi aggettanti e tende mobili

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

1) le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune, anche se di proprietà privata, non devono avere aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi con aperture verso l'esterno.

2) nel caso di infissi posti a quota inferiore a m. 3,50 da aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

3) i balconi e le pensiline devono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato. Nel caso non esista marciapiede, i balconi e le pensiline devono essere posti ad un'altezza minima di m. 4,50 dal piano stradale o dal percorso pedonale. I balconi e le pensiline non possono mai sporgere su suolo pubblico oltre m. 1,20, e non possono comunque superare la larghezza del marciapiede rialzato.

2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 (ivi compreso eventuali velette ancorché in tessuto) e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; deve essere curata l'omogeneità formale delle tende esterne;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 73 Vetrine, mostre e insegne

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

2. Gli interessati dovranno presentare istanza allegando:

- disegno firmato da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Albo professionale, da cui risulti definita l'opera da realizzare, completo di dettagli dei materiali e colori da impiegare, oltre che di ogni particolare costruttivo;
 - relazione illustrativa;
 - dichiarazione del tecnico abilitato sulla conformità statica dell'opera;
 - nulla-osta degli Enti proprietari delle strade sulle quali affaccia eventualmente l'opera.
- Si dovrà dimostrare inoltre, attraverso schizzi prospettici, rendering e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente circostante.

3. E' vietata l'installazione di ogni opera o iscrizione che alteri elementi architettonici, limiti la visuale di sfondi architettonici o il diritto di veduta dei vicini o che in generale possa nuocere al decoro dell'ambiente. L'installazione dovrà essere effettuata, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

4. Le insegne e cartelli pubblicitari in aggetto o "a bandiera" su suolo pubblico, devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti articoli.

L'installazione di elementi pubblicitari su suolo pubblico devono consentire la sicurezza della viabilità carrabile e pedonale, con particolare riguardo alle persone con ridotte capacità motorie. Non è altresì consentita l'installazione di insegne a bandiera o su palo sino alla emanazione di norme specifiche (Piano di arredo, Piano di recupero).

5. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti e opere occupanti il suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Art. 74 Tabelle e numeri civici

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

2. I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico, di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle e numeri civici, di

non occultarli alla pubblica vista e sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

3. I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Art. 75 Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni, ripetitori per telefonia mobile

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

2. La stessa disposizione vale anche per la posa di antenne paraboliche che dovranno essere installate possibilmente in luoghi poco visibili dalle strade, ed in ogni caso mai sui balconi e terrazzi di proprietà prospicienti sui fronti strada.

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

4. E' comunque facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

5. Per l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile si rimanda alle specifiche prescrizioni comunali, regionali e nazionali.

6. L'autorizzazione delle opere di cui ai punti precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previo assenso delle autorità competenti.

Art. 76 Pannelli solari, condizionatori e apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, ad eccezione di apparecchiature di sicurezza, non deve porsi in contrasto con i principi di salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico dell'ambiente urbano e del paesaggio e non deve arrecare inquinamento acustico.

2. Sono vietate le installazioni di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica su facciate, balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando visibili dal piano strada. Nei nuovi interventi edilizi le installazioni di unità esterne di apparecchiature di condizionamento dell'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, nel caso in cui non fosse possibile una loro collocazione in posizioni non percepibili dagli spazi pubblici, dovranno essere armonicamente inseriti nella costruzione. Negli interventi sull'edilizia esistente

dovranno essere ricercate le soluzioni di minore impatto visivo, sottoposte a valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. L'installazione di impianti ad energia solare è ammessa sulle falde dei tetti degli edifici esistenti o di nuova costruzione alle seguenti condizioni:
 - non visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
 - integrati nella copertura, possibilmente complanari con essa e sostitutivi del manto, ricorrendo alla migliore tecnologia a disposizione;
 - anche collocati su tettoie, porticati, pergolati realizzati in conformità delle normative vigenti e nel rispetto dei criteri sopra enunciati.

Gli impianti, se installati a terra, non fronteggianti e/o visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, devono essere posti ad una distanza dal confine non inferiore a ml 1,50.

Art. 77 Elementi di arredo urbano, chioschi, cabine, pensiline, pergolati, gazebo,

1. Sono considerati elementi di arredo urbano, i chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, gli arredi di giardini pubblici e privati, compresi i pergolati, e pensiline ed i gazebo anche se di tipo precario e provvisorio, fioriere e panchine, monumenti e oggetti decorativi e artistici su suolo pubblico.

2. Ad esclusione delle opere eseguite direttamente dal Comune, tutti gli elementi di arredo precedentemente indicati, sono soggetti ad autorizzazione gratuita e devono essere posti in opera previo esplicito provvedimento di assenso da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia. Per i manufatti di cui al successivo comma 5 autorizzati su suolo privato, l'autorizzazione resta valida sino al termine dell'esercizio dell'attività.

3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano, con carattere semipermanente o provvisorio, devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di decoro tali da non disturbare e degradare l'ambiente circostante o costituire ostacolo alla circolazione. Devono inoltre essere realizzati nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

4. I manufatti devono essere agevolmente rimovibili e di carattere provvisorio: sono ammesse unicamente:

- strutture bullonate a plinti in c.a. o a massetti, oppure semplicemente infissi a terra;
- sostegni verticali con sezione massima non superiore a 100 cm. quadrati;
- strutture prive di tamponature laterali ad eccezione di eventuali tendaggi;
- strutture con esclusiva autorizzazione stagionale se su suolo pubblico.

5. E' ammessa, previo parere della Commissione Edilizia e Delibera del Consiglio Comunale, per attività di privati quali gestori di bar, ristoranti ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire l'installazione di gazebi o tettoie e attrezzature necessarie per un migliore svolgimento della propria attività. Tali manufatti sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente e di tutte le altre norme e disposizioni legislative vigenti. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare.

E' ammessa la realizzazione di pergolati e gazebo all'interno di giardini, spazi o terrazzi privati in genere, di pertinenza di edifici adibiti a civile abitazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- senza tamponature laterali;
- con strutture non stabilmente infisse nel suolo, così come indicato al precedente comma 4;

- nel rispetto della distanza dai confini dei lotti adiacenti non inferiore a ml. 1,50;
 - nel rispetto dei diritti di veduta di terzi;
- non si crei ostacolo alla circolazione stradale.

Art. 78 Permeabilità

1. All'interno dei lotti edificabili dovrà essere assicurata la massima permeabilità del terreno, attraverso:
 - a) riserva di una quota di terreno vegetale pari almeno al 20% della parte scoperta;
 - b) realizzazione di pavimentazione del tipo carrabile – erbosa, salvo che per le rampe di accesso a garages interrati.

SEZIONE VI NORME RELATIVE AD AREE SCOPERTE

Art. 79 Manutenzione di aree inedificate e di pertinenza di edifici esistenti

1. Le aree inedificate, ovvero destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate, devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando condizioni rispettose del decoro urbano, d'igiene e sicurezza da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione da parte di enti o dei soggetti proprietari.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia può provvedere all'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 80 Depositi di materiale

1. I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi solo se provvisori e previa idonea autorizzazione rispetto all'uso previsto dallo strumento urbanistico vigente, in cui dovranno essere specificate le opere da eseguire per garantire l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
2. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia può provvedere all'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
4. Per tutto ciò che riguarda l'oggetto del presente articolo è necessario fare riferimento alle vigenti norme in materia, in particolare alle disposizioni della D.Lgs n. 152/2006 – Norme in materia ambientale e del D.P.R. 380/2001, art.3, comma 1, lett.e7.

Art. 81 Cave

1. Le aree di cava dimesse saranno sottoposte a progetti di recupero ambientale finalizzati alla creazione di biotopi artificiali, di aree boschive o per usi turistico-ricreativi

2. Non è consentita l'apertura di nuove cave nel territorio comunale, fatte salve le specifiche prescrizioni regionali in materia.

Art. 82 Aree verdi

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Il ricorso al verde non presenta solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti.

3. In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica, cioè ristrutturazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto, realizzazione di Piano attuativo, dovrà essere prevista idonea piantumazione e sistemazione del verde.

Nelle aree produttive deve essere sistemata e mantenuta a verde privato, con adeguata alberatura di alto fusto, almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto edificabile.

In tutte le altre aree deve essere sistemata e mantenuta a verde privato con adeguata alberatura di alto fusto almeno il 30% dell'area libera del lotto edificabile.

Con le nuove costruzioni dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione stessa ed in forma definitiva, alberi d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 70 mq. di area a verde privato.

Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta, in modo da consentire apporti solari invernali, particolarmente se disposte a sud del sito.

Tutti i progetti di impianto vegetale devono essere eseguiti nei tempi e secondo le prescrizioni dell'amministrazione comunale contenute nelle convenzioni dei Piani attuativi ovvero entro i termini di validità dei permessi per costruire o delle DIA. Nei predetti atti si disporrà che le opere, in tutto o in parte, siano realizzate prima dell'intervento edilizio o contemporaneamente all'intervento urbanistico. La comunicazione del completamento dei lavori deve pervenire al Comune entro i termini di validità dell'atto abilitativo o secondo i termini previsti nella convenzione del Piano attuativo.

Nei casi di obbligo di piantumazione conseguente a rilascio di atto abilitativo, l'inadempienza comporterà la sospensione del rilascio del certificato di agibilità. L'avvenuta piantumazione sarà attestata dal Direttore Lavori e dalla proprietà al momento della richiesta dell'agibilità.

4. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione e nel caso di interventi di riqualificazione delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati di uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze adeguate alle caratteristiche della strada.

5. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da conservare le alberature di alto fusto esistenti, specialmente quelle secolari.

6. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

7. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

8. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

SEZIONE VII

FABBRICATI IN ZONA RURALE

Art. 83 Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli

1. La tutela e trasformazione dei suoli agricoli è normata dal Titolo VII della L.R. 18/83 e s.m.i.

2. Ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 68 della L.R. 18/83 e s.m.i., è fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta densità quali, tra l'altro, quella orticola, frutticola, floricola ed avicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.

3. E' fatto inoltre divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione della dimensione economico funzionale dell'azienda.

Art. 84 Requisiti dei fabbricati

1. Le costruzioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dal vigente Piano Regolatore Generale e sono soggette al rispetto delle norme igieniche e prescrizioni particolari di cui agli articoli del presente regolamento. Sono altresì soggette alle prescrizioni contenute nella normativa sanitaria specifica relativamente agli accessori quali: ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

2. Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 70.

3. Le stalle e i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza minima pari a mt. 20 da questa e da spazi e viabilità di uso pubblico, salvo diversa disposizione della normativa statale e regionale vigente. Piccoli ricoveri per animali da cortile possono essere collocati a una distanza pari a mt. 10 dagli edifici.

4. Le stalle sono soggette al rispetto dei requisiti di superficie, ventilazione e altezza adeguati al numero di capi da ricoverare e la loro realizzazione è soggetta al parere preventivo del veterinario della struttura pubblica competente per territorio.

5. Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie. Le deiezioni liquide devono essere smaltite ai sensi della normativa sanitaria vigente e dovranno essere autorizzate dall'Organo competente secondo il D.L. 152/06 e s.m.i..

Art. 85 Caratteri tipologici e architettonici

1. La casa rurale deve rispettare le seguenti caratteristiche:

- i fabbricati non possono elevarsi per più di tre livelli compreso il seminterrato e l'eventuale sottotetto abitabile;
- ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva sul paesaggio mediante efficaci barriere arboree o arbustive;
- le distanze dalle strade sono quelle previste dal PRG vigente, dal Codice della Strada e dal relativo regolamento d'attuazione;
- gli annessi agricoli possono essere posizionati esclusivamente al piano terra, al piano seminterrato e al piano interrato. Le caratteristiche tipologiche e di finitura del piano adibito a tale uso dovrà avere caratteristiche tipologiche riferite alla destinazione;
- le coperture con manto in laterizio devono essere a falde spioventi, a padiglione o a terrazzo; non debbono contenere abbaini e falde con cambio di pendenza;
- le falde del tetto devono avere pendenze minori del 40%.

2. Materiali, colori e finiture devono essere riferite alla tradizione costruttiva locale. In particolare le finiture delle facciate devono essere realizzate in mattoni faccia vista o con intonaci a malta cementizia colorati; sono esclusi i rivestimenti in materiali sintetici quale, ad esempio, il quarzo plastico.

Art. 86 Pannelli solari

1. In zona agricola è ammessa l'installazione di sistemi fotovoltaici e/o energia termica, nel rispetto delle prescrizioni localizzative dello strumento urbanistico comunale e della specifica normativa nazionale e regionale con particolare riferimento al D.Lgs 387/2003, al D.Lgs 28/2011 e al D.G.R. 294 del 02/05/2011, oltre che nel rispetto delle seguenti indicazioni, qualora non in contrasto sopracitate:

- a) Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva mediante efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico.
- b) A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesto spessore, compatibilmente con le tecnologie disponibili. Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei pendii e l'assetto idrogeologico dei suoli e non deve essere pregiudicata la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.
- c) Nel caso di installazione sulla copertura, i pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore del manto o possedere superfici scure non riflettenti. Preferibilmente dovranno essere posti in una zona meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici.
- d) Nelle zone in presenza di boschi, laghi, bacini e corsi d'acqua, non sono ammessi sistemi fotovoltaici/termici.

Art. 87 Interventi edilizi minori

1. Il presente articolo, le cui disposizioni si intendono estese all'intero territorio comunale, disciplina una serie di interventi edilizi cosiddetti minori, riconducibili al concetto di "pertinenza". Tali interventi, per la loro modesta dimensione, sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, punto e.6) del D.P.R. 380/01.

2. Ai sensi dell'art. 3, p. to e.6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza.

3. La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio di Permesso di costruire, ma di segnalazione certificata di inizio attività fino ad una superficie lorda di 20 mq (e in questo caso la superficie stessa non si considera ai fini del calcolo volumetrico) e fino ad un'altezza esterna di ml. 2,20. La documentazione da allegare alla SCIA sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della segnalazione certificata stessa.

I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge. I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

4. Sono compresi tra gli interventi suddetti anche i capanni o tettoie per il ricovero di attrezzi agricoli e per lo stoccaggio del cippato.

Saranno realizzati in struttura leggera (legno o metallo, e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) con consistenza volumetrica nei limiti stabiliti al comma 2.

5. La struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale), nel rispetto delle prescrizioni localizzative dello strumento urbanistico comunale e della specifica normativa nazionale e regionale con particolare riferimento al D.Lgs 387/2003, al D.Lgs 28/2011 e al D.G.R. 294 del 02/05/2011.

TITOLO III – NORME SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 88 Finalità delle disposizioni

1. Al fine di migliorare la qualità e le condizioni di vita nel rispetto dei limiti ricettori degli ecosistemi, della possibilità di rinnovo delle risorse naturali, dell'equilibrio tra sistemi naturali e antropici, e del miglioramento della salubrità dell'abitare, si assumono misure finalizzate a

- ridurre il consumo di energia non rinnovabile anche in attuazione del trattato di Kyoto per la riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera;
- favorire l'impiego delle fonti di energia rinnovabili;
- favorire l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale e non nocivi alla salute dell'uomo

2. Per il perseguimento degli obiettivi di cui al primo comma, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovrà essere informata ai seguenti criteri:

- uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche in relazione alle caratteristiche morfologiche del sito, alla localizzazione e all'orientamento dell'edificio;
- controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (ombreggiamento) e risparmio nel periodo invernale attraverso un'idonea progettazione dell'involucro edilizio, incentivando un maggior rendimento globale dell'impianto termico e gli apporti energetici gratuiti da fonti rinnovabili;
- protezione degli edifici dai venti invernali e sfruttamento della ventilazione naturale estiva per assicurare il benessere igrotermico;
- uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua per i differenti usi;
- uso razionale delle risorse idriche e recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche;
- incentivazione all'impiego di materiali bioecologici (controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, delle finiture e degli impianti e asetticità delle finiture superficiali dell'organismo edilizio);
- per gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita la classe energetica minima non inferiore a quella B, di cui al D.M. 26/06/2009;

– per gli edifici oggetto di ristrutturazione deve essere garantita la classe energetica minima non inferiore a quella C, D.M. 26/06/2009.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione o nel caso di edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione, essi dovranno avere un fabbisogno energetico inferiore a 50 Kwh/m² annuo.

Art. 89 Incentivi per la realizzazione di edilizia eco compatibile

1. Il Comune promuove l'applicazione delle tecniche della bioedilizia, riconoscendone valore di utilità sociale. A tal fine si stabilisce che gli oneri concessori relativi al costo di costruzione, potranno essere abbattuti proporzionalmente alla riduzione di CO₂ ottenuta dall'utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive derivanti dal perseguimento degli obiettivi indicati al precedente articolo.

2. Con successivo provvedimento sarà redatto un apposito Disciplinare tecnico allegato al presente regolamento che incentivi l'attuazione dei contenuti del presente titolo e definisca le modalità di applicazione degli incentivi stessi.

2. Gli incentivi saranno graduati in rapporto all'adesione ad uno o più criteri di risparmio energetico e qualità edilizia sino al massimo del 70% dell'importo degli oneri riferiti al costo di costruzione.

Art. 89 bis Promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili

Per quanto riguarda la promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili si richiamano i contenuti di cui al D.Lgs 28/2011 e s.m.i., di cui si riporta di seguito lo stralcio dell'art. 4 del citato Decreto, relativo alle autorizzazioni e procedure per la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, con l'integrazione delle modifiche introdotte dalla DGR n. 294 del 02.05.2011.

SEZIONE I MISURE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEGLI EDIFICI

Art. 90 Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro degli edifici

1. Salvo i casi di impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale adeguatamente documentati con apposita relazione tecnica da parte del progettista, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne delle nuove costruzioni dovranno essere dotate di dispositivi che consentano il controllo dell'apporto dell'irraggiamento solare tramite la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento della facciata protetta (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad est e ad ovest).

3. Al fine di un maggior controllo del comfort termico, si consiglia di adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

4. Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'impiego di serramenti aventi trasmittanza inferiore a quella stabilita dal D.Lgs 192/05 e s.m.i..

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

5. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

6. Nella realizzazione di edifici nuovi, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di quelli esistenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare i valori massimi di trasmittanza termica stabiliti dal D.Lgs 192/05 e s.m.i. per i diversi componenti edilizi.

Per gli edifici nuovi nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato, questa, oltre a rispettare i valori di trasmittanza deve essere di tipo ventilato o equivalente; nel caso di coperture piana si consiglia la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti dell'insolazione estiva sulle superfici orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

7. Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura di edifici esistenti con sostituzione completa del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi dalla normativa vigente.

Se la copertura è a falda ed è a diretto contatto con un ambiente abitato (sottotetto, mansarda), la stessa oltre a garantire i valori di trasmittanza succitati, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

8. Ai sensi del comma 1 dell'art.11 del D.Lgs 30.05.2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni e integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

9. Ai sensi del comma 2 dell'art.11 del D.Lgs 30.05.2008, n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto

dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

10. Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e gli apporti di calore in quella estiva, sono indicati limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro.

Art. 91 Miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti di riscaldamento, di quelli di illuminazione e degli impianti elettrici

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, ai fini di ridurre i consumi energetici si rende obbligatoria l'installazione di caldaie ad alto rendimento.

2. E' reso altresì obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti. In ogni caso in ciascuna zona avente caratteristiche di uso e di esposizione uniformi deve essere dotata di un dispositivo di regolazione della temperatura. Negli edifici di civile abitazione le zone devono essere almeno due.

La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

3. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione totale di impianti al servizio di edifici con più di quattro unità abitative, è suggerito l'impiego di impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore. In ogni caso è obbligatoria la predisposizione di un impianto centralizzato. Gli impianti centralizzati devono essere dotati di sistemi di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

4. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare).

5. Gli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e le pertinenze devono essere dotati di impianti in grado di assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività si farà riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantir la sicurezza di circolazione degli utenti.

6. E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione. In particolare:

- per le parti comuni degli edifici residenziali (vani scala interni, viabilità carrabile e pedonale, ecc.) è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo;
- per gli edifici del terziario e pubblici è obbligatoria l'installazione di interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale).

7. In ottemperanza alla L.R. 12/2005, i corpi illuminanti devono essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e i riflessi sugli edifici.

La norma si intende obbligatoria nelle aree comuni esterne (private, condominiali, pubbliche e/o oggetto di cessione o progetto di lottizzazione convenzionata)) di edifici di nuova costruzione e in quelli sottoposti a riqualificazione delle parti esterne.

8. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50Hz) nella realizzazione dell'impianto elettrico è consigliato l'uso di dispositivi e cavi schermati, il decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Art. 92 Ambito di intervento della Certificazione energetica degli edifici

1. Il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE) relativa al rendimento energetico nell'edilizia, stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico.

2. Salve le esclusioni di cui al successivo comma 4, il D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m.i. si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:

- a) alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità e le eccezioni previste ai successivi commi 2 e 3;
- b) all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7, 9 e 12 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m.i.;
- c) alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m.i..

3. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui al citato articolo 4, 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:
 - ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;
 - 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% 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:
 - ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle lettere a) e b);
 - nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
 - sostituzione di generatori di calore.

4. Sono escluse le seguenti categorie di edifici e di impianti:
- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio (articolo 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Art. 93 Certificazione energetica degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui al precedente articolo sono dotati al termine della costruzione medesima, a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, primo comma del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m.i. e Regolamento d'attuazione con D.P.R. 59/2009
2. La certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:
 - a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;
 - b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.
3. L'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, predisposto e asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio.
4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
5. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Art. 94 Esercizio e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale estiva

1. Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.

2. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente ai modelli previsti dalle norme del presente decreto e dalle norme di attuazione, in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto, da rilasciare al soggetto di cui al comma 1 che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione.

Art. 95 Relazione tecnica, accertamenti e ispezioni

1. La documentazione progettuale di cui all'art. 125 del TU, è compilata secondo le modalità stabilite dai relativi decreti attuativi.

2. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

3. Una copia della documentazione di cui ai commi 1 e 2 è conservata dal comune, anche ai fini degli accertamenti di cui al comma successivo. A tale scopo, il comune può richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.

4. Il comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati e indipendenti, definisce le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del D.Lgs 192/05 e s.m.i., accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità alla documentazione progettuale di cui al comma 1.

5. Il comune effettua le operazioni di cui al comma precedente anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui al presente comma è posto a carico dei richiedenti.

Art. 96 Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o ristrutturazione totale di edifici esistenti, salvo i casi di impossibilità o di scarsa efficacia tecnico-economica adeguatamente documentati con apposita relazione tecnica da parte del progettista, è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

2. Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 4 del T.U., ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

3. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Art. 96 bis Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U.. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

SEZIONE II MISURE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

Art. 97 Contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE

Art. 98 Installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione controllata, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

4. E' obbligatoria negli edifici di nuova costruzione l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi delle acque bianche (lavatrici, vasche da bagno e docce), e/o dalla rete duale laddove esistente sul territorio comunale.

5. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

l'intasamento di cassette e tubature;

la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

6. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

7. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

Art. 99 Impiego delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto ecc..

2. 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 nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

SEZIONE III

MISURE PER LO SVILUPPO DELLA BIOEDILIZIA

Art. 100 Finalità

1. Le norme della presente sezione hanno l'obiettivo di favorire la diffusione nell'edilizia di criteri di progettazione sostenibile, dell'impiego di materiali ecocompatibili e a basso impatto ambientale.

2. L'obiettivo è quello di consentire il massimo benessere dei cittadini attraverso un approccio alla costruzione che tenga conto degli aspetti ambientali dell'atto del costruire e delle sue conseguenze sulla salute degli abitanti. Per il conseguimento di tali finalità è necessario

- integrare le consuete procedure progettuali con indagini preliminari per individuare, localizzare e misurare gli elementi perturbativi e i fattori inquinanti che possono sussistere nell'ambiente, negli impianti e nei materiali;
- analizzare le potenzialità energetiche del sito interessato dall'intervento, privilegiando il rapporto tra edificio e ambiente, ottimizzando l'interazione sole-vento-costruzione, e sfruttando tali potenzialità al massimo grado attraverso l'uso di impianti tecnologici eco compatibili per favorire la creazione di un micro clima sano e naturale;
- privilegiare la scelta di materiali che rispondano a criteri di reperibilità locale, riciclabilità, assenza di inquinanti.

Art. 101 Utilizzo dei materiali ecocompatibili

1. Si raccomanda, nuove costruzioni e nei casi di ristrutturazioni, l'utilizzo di materiali da costruzione che andranno scelti sulla base delle seguenti caratteristiche:

- **Isolanti:** per la coibentazione termica ed acustica degli edifici, vanno impiegati esclusivamente materiali isolanti naturali. Sono ammessi isolanti di sintesi chimica per l'isolamento di terrazzi, tetti piani e muri esterni a contatto con il terreno;
- **Legni ed essenze locali:** per usi strutturali e di finitura devono essere impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Legni di altre provenienze sono ammessi a condizione che siano conformi al marchio Forest Stewardship Council (FSC);
- **Malte per intonaci e sottofondi:** per intonaci esterni vanno impiegate solo malte di calce naturale idrata o a base di argilla o di gesso, non contenenti cemento e additivi di sintesi chimica;
- **Impregnanti per legno, resine, colori e vernici:** per la tinteggiatura di ambienti

confinati vanno impiegati solo vernici conformi alla Decisione 1999/10/CE del 18 dicembre 1998 (GUCE L5 del 9/01/99), che stabilisce i criteri ecologici ai prodotti vernicianti per interni. In ambienti confinati vanno evitati colori e vernici contenenti solventi chimici;

– **Tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua:** per le tubazioni per l'adduzione e lo scarico dell'acqua deve essere evitato l'uso del polivinilcloruro (PVC).

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 102 Intervento regionale per la valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo.

1. Si applicano le norme di cui alla L.R. 28 aprile 2014 n. 24, Legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo, secondo le modalità e in base al testo vigente all'atto di realizzazione di interventi ricadenti all'interno dell'ambito di riferimento della legge stessa

Art. 103 Adeguamento delle costruzioni preesistenti

1. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, nelle parti interessate da eventuali ristrutturazioni, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie ed energetiche del presente regolamento.

Art. 104 Limiti di validità

1. Per la sua natura di fonte normativa secondaria il presente regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari quali leggi statali, regionali e atti aventi forza di legge

Art. 105 Adeguamento a nuove disposizioni

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate nel presente REC comporta l'adeguamento automatico del testo senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

2. Sono integrativi al presente REC, se non incompatibili, tutte le norme specifiche di settore (superamento barriere architettoniche, contenimento consumi energetici, inquinamento ambientale, sicurezza, ecc.)

Art. 106 Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie o incompatibili con il presente regolamento.

Art. 106 bis – Regolamento per il centro storico

Il Comune provvederà con apposito Regolamento a disciplinare le modalità operative per realizzare gli interventi di decoro urbano che interessano gli edifici situati all'interno del perimetro del Centro Storico, al fine di garantire la conservazione e la salvaguardia dei caratteri architettonici, artistici, tipologici ed edilizi esistenti.

Art. 106 ter – Disposizione finale

In caso intervengano, dopo l'avvenuta approvazione ed entrata in vigore del Regolamento, provvedimenti legislativi e/o normativi tali da dover rendere necessario far apportare modifiche

non sostanziali al presente Regolamento, si provvederà adeguarlo ad con apposito atto di Giunta Comunale.

Leggi e Decreti di riferimento presenti sulla bozza del REC (principali).

- **R.D. n. 1265/1934**, e s.m.i., *Testo unico delle leggi sanitarie*
- **D.P.R. n. 162/1999**, *Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio.*
- **D.P.R. n. 380/2001**, *Testo Unico Edilizia (come modificato dal D.Lgs. 301/2002)*
- **D.P.C.M. 05.12.1997**, *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.*
- **D.M. LL.PP. n. 236/89**, *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.*
- **D.M. n. 37/2008**, *Regolamento concernente l'attuazione dell'[articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a\) della legge n. 248 del 2005](#), recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.*
- **Legge n. 167/1962**, *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree ... per l'edilizia economica e popolare. Modificata ed integrata dalle leggi 21 luglio 1965, n. 904 e [22 ottobre 1971, n. 865](#).*
- **Legge n. 11/1971**, *Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici.*
- **Legge n. 13/1989**, *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.*
- **Legge n. 122/1989**, *Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale.*
- **Legge n. 241/1990**, *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.*
- **Legge n. 447/1995 e s.m.i.**, *Legge quadro sull'inquinamento acustico.*
- **Legge n. 662/1996**, *Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.*
- **Legge n. 443/2001**, *Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive.*
- **Legge n. 248/2005**, *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, recante misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.*
- **Legge n. 80/2006**, *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, recante misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.*
- **D. Lgs. n. 42/2004**, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.*
- **D. Lgs. n.115/2008**, *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.*
- **Legge 73/2010**, *(conversione del D.L. 40/2010): Attività edilizia libera.*
- **Legge 122/2010**, *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.*
- **D. Lgs. n. 192/2005**, *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*
- **D.L. n. 279/1944**, *Concessioni ai contadini delle terre incolte.*
- **D.L. n. 152/2006 e s.m.i.**, *Norme in materia ambientale.*

- **D.L. n. 4/2006 e s.m.i.**, *Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.*
- **D.L. n. 4/2008**, *Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale.*
- **Legge Regionale n. 18/1983 e s.m.i.**, *Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo.*
- **Legge Regionale n. 52/1989**, *Norme per l'esercizio dei poteri di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, sanzioni amministrative e delega alle Province delle relative funzioni.*
- **Legge Regionale n. 60/1990**, *Provvedimenti per l'incentivazione del turismo.*
- **Legge Regionale n. 8/1991**, *Procedure per il recepimento del PRP per l'attivazione della sub-delega.*
- **Legge Regionale n. 47/1996**, *Sub-delega ai comuni delle funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio.*
- **Legge Regionale n. 11/1999 e s.m.i.**, *Attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112: individuazione delle funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale e conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli enti locali ed alle autonomie funzionali.*
- **Legge Regionale n. 12/2005**, *Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.*
- **Legge Regionale n. 45/2007**, *Norme per la gestione integrata dei rifiuti.*
- **Legge Regionale n. 16/2009**, *Intervento regionale a sostegno del settore edilizio.*
- **Decreto Legislativo n. 387/2003**, *Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità.*
- **Decreto Legislativo n. 28/2011**, *Attuazione della direttiva 2009/28/CE, Disposizioni per la costruzione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.*
- **D.G.R. 294 del 02/05/2011**, *Attuazione D.Lgs. 03.03.2011 n. 28 – Disposizioni in tema di Autorizzazione generalizzata ai sensi delle DD.GG.RR. n.351 del 12.04.2007 e n. 244 del 22.03.2010.*
- **Legge Regionale n. 2/2003**, *Disposizioni in materia di beni paesaggistici e ambientali, in attuazione della Parte III del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.*
- **D.M. 5 luglio 1975**, *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.*
- **Legge n. 23/1996**, *Norme per l'edilizia scolastica.*
- **Legge Regionale n. 115/ 2000**, *Nuove norme per l'edilizia scolastica.*
- **Decreto Legislativo n. 81/2008**, *Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.*
- **Legge Regionale n. 28/2011**, *Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche.*
- **Deliberazione di Giunta Regionale del 28.11.2011 n. 838**, *Allegato 1. Procedure operative per il rilascio dell'autorizzazione sismica e dell'attestazione di deposito sismico, in attuazione dell'articolo 14, comma 4, lettere a,b,c,d,e,f,g della L.R. 28/2011.*

